



**Réunion de la Commission de Concertation**  
**Vergadering van de Overlegcommissie**

**mardi 11 octobre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	PU/31510-22	Madame THEUWISSEN Valérie et Monsieur RENOTTE Frédéric	avenue du Cor de Chasse 83 régulariser des travaux de construction d'une annexe, d'aménagement des combles et de la zone de recul, et la modification de l'aspect des châssis	X	dérogation au RRU - art 4 et 6 du titre I (profondeur et hauteur) - art.11 du titre I : aménagement de la zone de recul  prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'angle R+1+Toiture à versants, datant des années 50 ;

Considérant que la demande consiste à régulariser des travaux de transformations et d'extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'habitation, d'aménagement des combles et de la zone de recul et la modification d'aspect des châssis ;

Considérant que la demande fait suite à une première demande identique ayant été retirée par le demandeur faute de n'avoir pu trouver un terrain d'entente avec son voisin, au sujet d'un jour existant dans le mur mitoyen, dans le délai de six mois de la demande d'introduction de plans modifiés par le collège des bourgmestre et échevins en application de l'art 191 du COBAT

Considérant qu'il y a toutefois lieu d'obtenir un permis de régularisation pour les travaux exécutés sans permis, ayant fait l'objet d'un signalement de la cellule contrôle de l'administration

Considérant qu'un nouveau courrier enjoignant le demandeur à régulariser la situation a été envoyé en date du 12/04/2022

Considérant qu'il y a lieu de recommencer l'ensemble de la procédure

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'angle R+1+Toiture à versants, datant des années 50 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la couverture totale de la parcelle par une extension de +/-11m<sup>2</sup> sur deux niveaux ;
- la suppression de murs porteurs au rez-de-chaussée entre la cuisine, le hall d'entrée et l'extension, pour réaliser une salle à manger communiquant directement avec la cuisine et le hall ;
- le placement d'un châssis fixe opalin dans l'ouverture existante du mur mitoyen avec le n°23 avenue des Campanules, au niveau du rez-de-chaussée pour éclairer la salle à manger ;
- la réalisation d'un petit bureau en mezzanine au-dessus de la salle à manger tous deux éclairés par un lanterneau installé dans la toiture plate de l'annexe
- la réalisation d'un escalier d'accès aux combles entraînant le déplacement de la salle de bain
- l'aménagement d'une chambre parentale et d'une salle de douche dans les combles ;
- le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC blanc avec intégration de petits bois horizontaux ;
- la réalisation d'une porte-fenêtre en façade avant par suppression de l'allège et placement d'un châssis coulissant ;
- l'aménagement d'une terrasse en bois de +/-20m<sup>2</sup> en zone de recul ;
- le maintien d'une haie de 1m80 à front de rue ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur en ce que les constructions occupent toute la profondeur de la parcelle sur 2 niveaux ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- L'art. 126 du CoBAT : dérogation au RRU art.4 et 6 (implantation et volume) et à l'art.11 du titre I (aménagement de la zone de recul) ;
- La prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'une lettre de réclamation, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/09/2022 au 26/10/2022 ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la non-conformité au code civil en matière de vues sur le bien contigu et la prise de jour dans un mur mitoyen liée au maintien d'un châssis fixe à vitrage opalin à la place du châssis existant ouvrant sur la cour voisine ;

- qu'elle pointe les désagréments occasionnés, liés au bruit (abolements), à la lumière, à la malfaçon de la construction de l'allège de fenêtre (ancien muret) et à l'entrave que représente cette baie en cas d'isolation du bien voisin ou de projet d'extension,
- qu'elle conclut à une perte de jouissance et une moins-value du bien contigu en cas de revente et revendique le droit à la fermeture totale de cette baie ;

Considérant qu'une baie de fenêtre munie d'un châssis fixe opalin existait avant les transformations réalisées et que le demandeur revendique le droit à maintenir cette prise de jour ;

Considérant qu'il n'appartient pas à l'administration communale de déterminer l'existence ou non de servitudes et de trancher dans un litige de voisinage

Considérant que la commune ne peut en aucun cas être instrumentalisée dans ce but dans le cadre de la une procédure d'instruction d'une demande de permis d'urbanisme

Considérant que les dispositions à prendre relatives à cette baie de fenêtre relèvent du droit civil ;

Considérant que des procédures visant à régler les litiges entre parties sont en cours d'instruction

Considérant toutefois que cette ouverture n'est pas essentielle à l'éclairage naturel du séjour qui bénéficie d'éclairage et de ventilation indirects depuis la fenêtre de la cuisine, le hall d'entrée et le lanterneau installé en toiture de l'extension,

Considérant que son maintien ou non n'a pas de conséquence sur l'estimation du bien-fondé des travaux à régulariser;

Considérant que l'extension à régulariser a pris place sur une petite cour presque totalement enclavée qui était déjà entièrement couverte lors de l'acquisition du bien par le demandeur en 2002, et qui servait de buanderie au précédent propriétaire;

Considérant que la cour constituait une dent creuse entre les constructions environnantes plus hautes et plus profondes que le projet est venu combler

Considérant que le volume réalisé se situe dans un angle mort orienté au Nord n'ayant aucun impact sur l'ensoleillement des biens voisins et n'est par conséquent pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage d'une quelconque façon ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces transformations améliorent le confort et les conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant que les aménagements de jardin réalisés en zone de recul participent à l'amélioration de la qualité résidentielle du logement en ce que cette habitation ne dispose pas de jardin en dehors de la zone de recul ;

Considérant par ailleurs, que 3 des 4 zones de recul situées aux angles de la rue sont utilisées comme jardin en l'absence de jardin en intérieur d'îlot, et présentent également des haies de 2m de haut pour intimiser à la fois les rez-de-chaussée et les jardinets ;

Considérant que la terrasse réalisée en zone de recul est une terrasse sur plots, conservant la perméabilité des sols en zone de recul ;

Considérant que les divisions des châssis s'accordent au style architectural de l'habitation et s'harmonise avec l'immeuble situé à l'angle opposé de la rue, formant un ensemble visuel ;

Considérant cependant que le placement de châssis et porte d'entrée en PVC constitue un précédent préjudiciable à la qualité architecturale des constructions et conduit à une banalisation du paysage urbain;

Considérant que l'utilisation du PVC est contraire à la politique d'économie des énergies fossiles poursuivie par la commune depuis de nombreuses années ;

Considérant que le matériau qui répond le mieux à la préservation des qualités esthétiques du paysage urbain et aux enjeux environnementaux est le bois issu d'une sylviculture durable des forêts ;

Considérant que la présente demande ne peut dès lors constituer une régularisation de la présence des châssis en PVC, qu'il y aura lieu de remplacer à terme par des châssis en bois ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVES DE :**

- Remplacer, à terme, les châssis et porte en PVC par des châssis en bois ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Respecter le droit des tiers et les décisions qui seront prises dans le cadre des procédures juridiques entamées visant à régler le litige relatif à la prise de jour dans le mur mitoyen avec le n°23 de l'avenue de Campanules

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

***Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur des constructions, et l'aménagement de la zone de recul sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 11 octobre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:00	PU/31527-22	Monsieur et Madame Martin/Sophie DE BECO	Drève du Duc 131 isoler et transformer le volume principal, rehausser le volume secondaire de deux niveaux et réaliser une nouvelle terrasse a l'arrière de l'habitation	X	- application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 3 façades datant des années 1910 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation de l'annexe latérale de gabarit ss+rez+toit plat en une extension de gabarit ss+rez+1+toiture à double versant ;
- L'isolation des 3 façades par l'extérieur ;

- La construction d'une nouvelle terrasse à l'arrière de l'habitation ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le projet prévoit la transformation d'une annexe latérale de gabarit ss+rez+toit plat en une extension s'articulant sur la façade latérale droite et arrière du corps du bâtiment principal ;

Considérant que la nouvelle extension de gabarit ss+rez+1+ toiture à versants sera réalisée dans le prolongement de la façade avant et du versant avant de la toiture existante ; que le petit décrochement entre la façade de la tour et celle de l'extension sera maintenu ;

Considérant que la nouvelle extension sera réalisée en recul de 2,48 m par rapport au plan de la façade arrière de la construction principale ; que sa profondeur sera portée à 7,36 m ;

Considérant que le projet prévoit la fermeture d'une baie sise en façade latérale de l'annexe existante et le percement de deux nouvelles baies dans la façade latérale projetée ;

Considérant que la distance minimale entre la façade latérale projetée et l'axe mitoyen avec le bien sis au n°127 sera portée à environ 3,19 m ; que les deux nouvelles baies latérales répondent aux dispositions du code civil en matière des vues droites ;

Considérant que la nouvelle extension sera aménagée en un séjour de 26 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, un bureau de 14m<sup>2</sup> et une salle de jeux/bibliothèque de 14m<sup>2</sup> au 1er étage, une chambre avec SDB et une SDB commune aménagées dans les combles ;

Considérant que la baie existante à l'arrière du rez-de-chaussée de l'extension sera transformée en grande baie vitrée en bois et qu'une terrasse de 4,40 m de profondeur sur 6,05 m de largeur sera aménagée à l'arrière de l'extension, à une hauteur de 1,40 m par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'extension doté d'une grande baie vitrée et d'une terrasse permet une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur et un contact plus direct et plus important avec le jardin ;

Considérant que le versant arrière de la nouvelle toiture est prévu à la Mansart ; que ce type de toit permet d'optimiser le volume sous combles en terme de hauteur sous plafond, de surface et par conséquent de confort ;

Considérant que la réalisation de la nouvelle extension implique la fermeture d'une baie située au 2<sup>ème</sup> étage de la façade latérale du bâtiment principal au niveau de la chambre « Jules » ;

Considérant que cette chambre « Jules » est éclairée par deux fenêtres de toit existantes ; que son aménagement projeté reste conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (art10. du Titre II) ;

Considérant que les aménagements intérieurs projetés sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que l'extension projetée permet d'améliorer l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et d'adapter l'immeuble aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que les 3 façades seront isolées par l'extérieur et que tous les châssis seront remplacés par des châssis en double vitrage en bois de teinte blanche ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que l'isolation des façades par l'extérieur permettra d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que les façades de l'habitation présentent des détails ornementaux intéressants (encadrements de porte et fenêtre, consoles et modillons) traduisant l'ancienneté et la valeur patrimoniale du bien ;

Considérant que les tuiles prévues pour la nouvelle toiture seront en ardoises de teinte grise identiques à la toiture existante ;

Considérant que les façades seront revêtues d'un crépi sur isolant de teintes blanches et grises (pour le soubassement) identiques à l'existant ;

Considérant que les garde-corps existants en façade avant seront conservés ; que 4 nouveaux garde-corps identiques à ceux placés en façade de l'immeuble mitoyen seront installés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage de la façade avant et latérale de la nouvelle extension ;

Considérant que les nouveaux châssis en bois en double vitrage disposeront des divisions identiques aux existants ;

Considérant que le ceintage de ces châssis ainsi que les modillons et la corniche existants en bois peint en blanc seront maintenus ; que de nouveaux modillons et une nouvelle corniche identiques à ceux existants seront placés au niveau de la nouvelle toiture ;

Considérant que les baies et châssis prévus en façade latérale de l'extension seront également cintrés ;

Considérant cependant que les moulurations de la porte d'entrée et les divisions de l'imposte constituent également des détails ornementaux participant à la qualité patrimoniale du bien ; que le projet prévoit une porte pleine uniforme surmontée d'une imposte sans division ; qu'il y a lieu de conserver la porte et l'imposte existantes ou de les remplacer par des menuiseries présentant des détails ornementaux similaires ;

Considérant les discordances relevées entre les documents graphiques et la perspective ; qu'il y a lieu de préciser la suppression ou non du balcon sis au 2<sup>ème</sup> étage et le trou de boulin sis en façade avant ; qu'il y a lieu de lever toutes discordances ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que les consoles seront démontées et replacées après la pose de l'isolant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ;

Considérant que l'extension et le bâtiment principal forme un ensemble homogène et sans porter préjudice à l'unité architecturale de l'ensemble formé par les deux habitations mitoyennes ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la mémoire du bâti d'origine afin de préserver le caractère d'ensemble et sa mise en valeur ;

Considérant qu'une attention particulière devra être apportée à la conservation des consoles et du balcon ;

Considérant que les modifications apportées à la façade principale et le projet s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la drève du Duc qui est majoritairement constituée d'habitations de style éclectique datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

## **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

- Conserver le balcon et les consoles et lever les discordances sur les documents graphiques ;
- Conserver la porte et l'imposte existantes ou de les remplacer par des menuiseries présentant des détails ornementaux similaires ;

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 11 octobre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	09:40	PU/31513-22	ARCADIS S.C.S	Avenue des Lucioles 30 Construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 3 façades de gabarit rez + toiture à la Mansart construite avant 1932, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison jumelée avec le n°28 ;

Considérant que le projet consiste à agrandir l'annexe sis à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'agrandissement de l'annexe existante à environ 19,50 m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement d'une terrasse de 9 m<sup>2</sup> sur le toit de l'annexe existante ;
- Le placement des panneaux photovoltaïques sur la partie inaccessible du toit plat de l'annexe ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Considérant que le dossier est soumis à la commission de concertation en application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT, bien inscrit d'office à l'inventaire ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée dans le prolongement de l'annexe existante ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée de 3 m par rapport à l'alignement de la façade arrière de l'annexe du bien sis au n°28 ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 15,50 m ;

Considérant que l'annexe projetée est conforme à l'article 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ; que le projet n'implique aucune modification du mur mitoyen avec le bien sis au n°28 ;

Considérant que l'extension proposée disposera d'un toit plat dans le prolongement du toit de l'annexe existante ; que sa hauteur atteindra 3.43 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'annexe dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen du bien sis au n°28 ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera composé d'un séjour de 21,60 m<sup>2</sup>, une cuisine/salle à manger de 35,60 m<sup>2</sup> et un salon TV de 18,00 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie d'une grande baie vitrée en aluminium de teinte claire de 5,87 m de large et une hauteur de 2,50 m ;

Considérant que l'extension permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant que la terrasse existante sur le toit de l'annexe existante sera réduite à 9 m<sup>2</sup> et délimitée par un garde-corps en bois peint ;

Considérant que ladite terrasse sera aménagée à une distance de 3,30 m par rapport à la façade de l'extension projetée et à l'axe mitoyen avec le bien sis au n° 28 ; que l'aménagement de ladite terrasse répond aux dispositions du code civil en matière des vues droites ;

Considérant que le projet prévoit une finition esthétique de la façade de l'extension en enduits de teinte claire posé sur isolant ;

Considérant que le projet s'intègre discrètement en intérieur d'îlot et sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est minime et se justifie en ce que l'aménagement projeté améliore l'habitabilité du rez-de-chaussée sans porter atteinte aux qualités paysagères d'intérieur d'îlot ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet porte également sur la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit plat de la nouvelle extension et sur une partie du toit de l'annexe existante ; soit sur une superficie totale d'environ 26 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO<sub>2</sub> et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant cependant qu'afin de pérenniser l'installation photovoltaïque, il y aura lieu d'éviter les surchauffes de la toiture en prévoyant soit une toiture végétalisée, soit un lestage de gravier ou une finition de teinte claire ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Prévoir sur le toit plat une toiture végétalisée, ou lestage de gravier ou finition de teinte claire afin de pérenniser l'installation photovoltaïque**

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

***La dérogation relative aux prescriptions du RRU (Titre I, art. 6) en ce qui concerne la hauteur du toit de l'annexe est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 11 octobre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	09:40	PU/31512-22	Monsieur Bernardo HERMAN	Avenue des Princes Brabançons 31 :  Aménager une piscine extérieure de 35 m <sup>2</sup>	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)  application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne un bien situé dans la zone légale de protection de la Maison Stevens réalisée par l'architecte Antoine Pompe, sise à 29 Avenue des Princes Brabançons (AG1 12/02/2015) ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager une piscine extérieure de 35 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une piscine de 35 m<sup>2</sup> en zone de cours et jardins ;
- L'aménagement d'une terrasse en bois d'une superficie de 31 m<sup>2</sup> dans le prolongement de la piscine ;
- Le placement de deux pilastres et d'un portail d'accès à front de rue ;
- Le réaménagement du chemin d'accès latéral et de la terrasse existante à l'arrière de l'immeuble ;

- L'installation d'un abri de jardin de 9 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble situé dans la zone légale de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites ; sollicité en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que selon la CRMS, l'installation de cette piscine sera sans incidences patrimoniales négatives sur le bien classé occupant la parcelle mitoyenne ; qu'aucune remarque particulière d'ordre patrimonial n'a été relevée ;

Considérant qu'il s'agit d'une piscine présentant une longueur de 10 m et une largeur de 3,50 m sans margelles ; que son emplacement est prévu à 2 m de la limite mitoyenne avec Le bien sis au n°29 et à environ 9m de l'arrière de la maison Stevens ;

Considérant qu'une terrasse en bois d'environ 31 m<sup>2</sup> est prévue dans le prolongement de l'arrière de ladite piscine ;

Considérant que le jardin présente une superficie d'environ 656 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la construction de la piscine et sa terrasse en bois portera le taux d'imperméabilisation de la zone de cours et jardins à environ 10 % ; que la demande est donc conforme à l'article 13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que le placement de ladite piscine et sa terrasse impliqueront la mise à niveau du sol par rapport au niveau le plus haut situé à l'arrière de la future piscine ; que le niveau du sol sera rehaussé de maximum 80 cm par rapport au niveau existant ;

Considérant que la piscine et sa terrasse en bois seront aménagées à 2 m de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°29 et entourées de végétations (haies, arbre et cerisiers existants) ;

Considérant que la zone située entre la haie mitoyenne et la piscine représente une distance de 1,10 m sera plantée de vivaces ; que cet aménagement ne porte pas atteinte au développement de la haie en hêtre existante ;

Considérant dès lors que l'aménagement de la piscine et ses abords s'intègre discrètement en intérieur d'îlot et sans porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ni aux qualités environnementales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le système de filtration sera par électrolyse au sel couplé à un traitement UV ;

Considérant que les installations techniques de la piscine (pompe à chaleur, système de filtration, etc.) seront installées dans la cave de l'habitation située à plus de 14 mètres ; qu'elles ne sont donc pas susceptibles causer des nuisances sonores portant atteinte à la tranquillité du voisinage ;

Considérant que le site se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et correspond donc à une zone 1 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant que le placement de la piscine à 80cm du niveau du sol existant impliquera la mise à niveau du chemin d'accès latéral qui sera réaménagé en pente d'environ 2% ;

Considérant que le chemin d'accès latéral de 2,40 m de largeur et aménagé en gravier sera rétréci à 1,88 m et remplacé par un revêtement en brique sur champ ;

Considérant que la terrasse existante en brique de champs à l'arrière de l'immeuble sera réaménagée et mise à niveau ; que sa superficie sera réduite de 5 m<sup>2</sup> ;

Considérant de plus que le projet prévoit de planter davantage en zones latérale et de cours et jardins ;

Considérant dès lors que les aménagements proposés rencontrent l'esprit de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol visant au développement de la flore et à l'amélioration des qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant cependant qu'aucune précision n'a été fournie concernant les fondations prévues pour la terrasse de la piscine ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des sols concentre et amplifie la chaleur de l'air et participe à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains ; que le rôle de la végétation dans la régulation du climat, dans la réduction de la pollution atmosphérique et dans le paysage urbain ; qu'il y a lieu d'aménager cette terrasse en bois sur plots afin d'assurer une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration ;

Considérant que la largeur du chemin d'accès aménagée en zone de recul en bande de roulage sera portée à 4 m ;

Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en zone de stationnement conformément à l'art. 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul doit répondre aux dispositions de l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seulement l'accès à la porte d'entrée peut être recouvert de matériaux imperméables et non planté en plein terre ;

Considérant que cet élargissement n'est pas justifié en ce que la largeur existante est suffisante pour un accès dédié principalement aux cyclistes et aux piétons ;

Vu les documents graphiques fournis par e-mail en date du 07/10/2022 concernant :

- L'aménagement de l'abri de jardin et la zone située entre la piscine projetée et l'axe mitoyen avec le bien sis au n°29 ;
- L'aménagement des deux pilastres et du portail ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un abri de jardin en bois de 3 m de hauteur et une superficie de 9 m<sup>2</sup>, implanté à 1,20 m de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°33 ;

Considérant que le bien dispose d'une remise en zone de cours et jardins ; qu'il s'agit d'un deuxième abri de jardin ;

Considérant que cette nouvelle construction s'intègre discrètement dans l'intérieur d'îlot et ne portera pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet prévoit également de placer deux pilastres d'une hauteur de 2,20 m et d'une largeur de 80 cm en briques similaires à celles des façades de l'immeuble et un couvre mur en pierre bleue ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte paysagiste en ce que la largeur des pilastre est nécessaire au placement d'un portail coulissant ;

Considérant qu'un portail ajouré en acier RAL7016 de 4 m de large et 2,20 m de haut est prévu entre les deux pilastres ; que son style s'inspire du portail existant et visible sur Street View de 2009 et 2013 ;

Considérant de plus que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT et qu'il est situé dans la zone légale de protection de la Maison Stevens

réalisée par l'architecte Antoine Pompe, sise à 29 Avenue des Princes Brabançons (AG1 12/02/2015) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant au choix des détails architecturaux et ornementaux visible depuis l'espace public afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale du bien et de la maison Stevens ;

Considérant cependant que la hauteur et la largeur de l'accès ne sont pas justifiées en ce que la largeur existante est suffisante pour l'aménagement d'un accès dédié principalement aux cyclistes et aux piétons ;

Considérant de plus que la hauteur et la largeur de l'accès projeté ne correspondent pas aux caractéristiques urbanistiques de l'avenue des Princes Brabançons ; qu'il y a lieu d'aménager un accès d'une largeur identique à l'existant telle que visible sur les Street View du 2009 et 2013 ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Ne pas stationner en zone de recul ;**
- **Veiller à traiter l'eau de la piscine via un système de filtration non-chlorée ;**
- **Prévoir pour la terrasse de la piscine une structure en bois ajouré sur plots ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Réduire la largeur de la zone d'accès aménagée en gravier à la largeur de l'accès existant et réduire la hauteur du portail et des pilastres à maximum 1,80 m ;**
- **Fournir le plan d'élévation à front de rue en situation existante et projetée et une coupe transversale reprenant toute la largeur de la parcelle et représentant la piscine et l'abri de jardin projetés ;**

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie  
mardi 11 octobre 2022

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	10:20	PU/31540-22	Monsieur Charles DARVES- BORNOZ	Avenue du Bois de la Cambre 4  Isoler l'habitation, remplacer les châssis, démolir une véranda et reconstruire une extension	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de gabarit « rez + 1 + toiture à versant », datant de la première moitié du 20ème siècle (date de construction : 1919-1930) ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la véranda existante ;
- La construction d'une extension à la place de la véranda ;
- Le remplacement des menuiseries de la façade avant ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisin (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La perte de lumière et l'enclavement généré par la rehausse du mur mitoyen pour le bien voisin ;

- La possibilité de réduire la hauteur de l'annexe à 2,50m ;
  - La nécessité d'assurer l'inaccessibilité de la toiture plate des annexes du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la véranda à démolir a été installée sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que l'extension projetée présente la même profondeur que la véranda à démolir ; que l'habitation présentera ainsi, au niveau du rez-de-chaussée, une profondeur totale d'environ 15 m ;

Considérant que la parcelle présente une profondeur d'environ 21,5 m ; que la profondeur totale du rez-de-chaussée ne dépassera donc pas les trois quarts de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépassera le profil mitoyen des deux biens voisins ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche est entièrement bâtie ; que la rehausse de 1,25 m du mur mitoyen de gauche n'impactera pas l'habitabilité de ce bien ;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'extension projetée est de 3,05 m et non pas de 3,65 m comme mentionné dans la lettre de réclamation ;

Considérant que la hauteur sous plafond de 2,50 m reprise dans le règlement régional d'urbanisme et mentionnée dans la lettre de réclamation est une hauteur minimale et non une hauteur recommandée ;

Considérant que la hauteur prévue dans la demande permet d'aligner la toiture de la nouvelle extension sur celle de l'annexe existante et d'ainsi assurer la continuité de l'isolant et de l'étanchéité des deux volumes ;

Considérant que l'extension projetée dépassera, en hauteur, le profil mitoyen de l'annexe voisine de droite de seulement 27 cm ; que l'extension dépassera, en profondeur, le profil mitoyen du bien voisin de droite de 1,48 m ;

Considérant qu'il convient de réaliser une finition soignée de la partie rehaussée des murs mitoyens ; que les couleurs et matériaux utilisés devront être identiques à ceux utilisés pour les murs existants ;

Considérant que les nuisances subies par la rehausse du mitoyen pour les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) est donc acceptable ;

Considérant que le revêtement de la toiture de l'extension projetée n'est pas précisé sur les plans de la demande ;

Considérant que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates (toiture végétale, lestage de graviers, finition de teinte claire) ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture de l'annexe existante, et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette terrasse génère des vues droites non-conformes au code civil vers le bien voisin de droite (n°6) ;

Considérant que cette terrasse n'est pas représentée sur les plans de la demande ; qu'elle peut être régularisée moyennant certaine transformation, notamment la pose d'un garde-corps délimitant la zone accessible, zone respectant un retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°6) et ne dépassant pas la profondeur de la terrasse existante ;

Considérant que les menuiseries actuelles de la façade avant (châssis et porte d'entrée en PVC blanc) ont été installées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit leur remplacement par des menuiseries en aluminium de teinte gris-anthracite ;

Considérant que l'utilisation d'aluminium et de PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de la partie rehaussée des murs mitoyens dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée ( toiture végétalisée ou lestage de graviers ou finition de teinte claire) au niveau de la toiture plate de l'extension projetée dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Représenter la toiture-terrasse sur les plans de la demande ;
- Prévoir la pose d'un garde-corps délimitant la zone accessible, zone respectant un retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°6) et ne dépassant par la profondeur de la terrasse existante ;
- Prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois ;
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

***La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de l'extension (titre 1, art. 6) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 11 octobre 2022

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	10:40	PU/31557-22	BUYASSE & PARTNERS S.P.R.L.	Chaussée de La Hulpe 185  aménagement d'un parking pour vélo couvert et ouvert sur un côté, sur 6 emplacements de parking existants	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu la situation de la demande en zones administratives et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPA n°6 Plateau de Boitsfort », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 08/02/1989 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un abri à vélo de 62 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu que 1 lettre de réclamation a été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La possibilité de stationner les vélos dans le sous-sol du bâtiment ;
- La possibilité de mutualiser l'abri à vélo situé sur la parcelle voisine ;
- L'imperméabilisation induite par le projet ;

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce que l'abri projeté est dédié aux visiteurs ; que le parking vélos en sous-sol (40 vélos) est sécurisé au moyen d'un badge et dédié aux locataires de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement d'un abri en surface permet d'assurer un accès aisé à l'ensemble des cyclistes, notamment à ceux ne disposant pas d'un vélo à assistance électrique ;

Considérant par ailleurs que l'aménagement d'un local vélo en sous-sol reporterait le stationnement de voitures en surface ;

Considérant qu'il convient de permettre le stationnement de vélo à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment ; que la mutualisation d'un parking vélo situé sur une autre parcelle ne permet pas cela ;

Considérant que l'emplacement sera implanté sur six emplacements de stationnement existants ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier les accroches pour vélos en U inversé ;

Considérant que la nouvelle construction sera partiellement bordée d'une nouvelle haie de Laurier (essence déjà présente sur le site), au dos de l'abri ; que cette haie permettra de limiter l'impact visuel de la nouvelle construction au niveau du chemin qui relie la Chaussée de La Hulpe à la Drève des Tumuli ;

Considérant que la haie cachera également les emplacements de stationnement existants situés autour du nouvel abri vélo ;

Considérant que le bardage bois de l'abri s'intégrera harmonieusement à la zone de recul ;

Considérant que le projet prévoit une couverture en panneaux de tôle nervurée de teinte grise ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter au maximum l'impact paysager du projet situé en zone de recul et à proximité du site classé du "Siège de la cimenterie CBR" ;

Considérant que la pose d'une couverture végétalisée sur la toiture de l'abri améliorerait son aspect visuel vu depuis les étages des immeubles environnants et permettrait une meilleure intégration paysagère du projet situé en zone de recul ;

Considérant par ailleurs que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains ; que les toitures végétalisées permettent de lutter contre cette problématique ;

Considérant également que les toitures végétalisées participent à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et soulage celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) est acceptable, moyennant la pose d'une couverture végétalisée sur la toiture de l'abri ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- Réaliser une couverture végétalisée sur la toiture de l'abri à vélo ;
- privilégier les accroches pour vélos en U inversé ;

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

*La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (titre 1, art. 11) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 11 octobre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:00	PU/31543-22	Monsieur François SOUILLON	Rue de l'Elan 3  Isolation de la toiture par l'exterieur	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale, 3 façades, de gabarit « rez + 2 + toiture à la Mansart », datant des années 1910 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation par application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture dépassera le profil mitoyen du bien voisin de 1,99 m ;

Considérant que la toiture existante dépasse déjà le profil mitoyen de 1,80 m ; que cette situation résulte de la diminution de la hauteur du bien voisin, anciennement aligné, dans les années 1960 ;

Considérant que la rehausse de toiture nécessaire à l'isolation pas l'extérieur est mineure (19 cm) ;

Considérant que le revêtement de la toiture sera inchangé (tuiles de teinte rouge-brun) ;

Considérant que le projet n'induit donc pas de modification significative de l'aspect du bâtiment ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et qu'il n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

### **AVIS FAVORABLE UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.**

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

*La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture (article 6, Titre 1) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.*



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 11 octobre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
8	11:15	PU/31542-22	Madame Bernadette SCHEID- RAMOS	Krekelenberg 10  remplacer les menuiseries, créer une toiture terrasse et construire une lucarne dans le versant arrière	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de gabarit « rez + 2 + toiture à versants » datant des années 1930 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une toiture-terrasse ;
- Le remplacement des menuiseries de la façade avant ;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu que cette réclamation porte sur les vues plongeantes que génère la création de la toiture-terrasse sur les biens voisins ;

Considérant que l'agrandissement de la baie située au deuxième étage, en façade arrière, améliorera l'éclairage naturel des espaces intérieurs ;

Considérant toutefois que le bien est situé dans une partie particulièrement étroite de l'îlot ; que la création d'une toiture-terrasse générerait des vues plongeantes sur les biens circonvoisins (notamment sur les jardins, lanterneaux et vérandas), et accentuerait excessivement le sentiment de promiscuité pour les habitants de ces biens ; que celle-ci constituerait un précédent dans l'îlot ;

Considérant que la terrasse projetée est contiguë à un bureau, qu'elle n'apparaît pas indispensable à l'habitabilité du bien ;

Considérant par conséquent que la construction de la toiture-terrasse serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer la terrasse projetée au niveau de la toiture plate, et d'empêcher l'accès à la toiture par l'installation d'un garde-corps ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'elle prévoit une rehausse du mur mitoyen au niveau de la toiture-terrasse projetée ;

Considérant que cette rehausse est inutile en l'absence de toiture-terrasse ; qu'elle n'a plus lieu d'être et n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la construction d'une lucarne dans le versant arrière permettra de partiellement porter la hauteur sous plafond à 2,30 m au niveau des combles conformément aux normes d'habitabilité fixées au RRU et d'y aménager une chambre supplémentaire ;

Considérant que la hauteur de la lucarne rejoint le faite de toiture et est assimilable à une rehausse de façade ;

Considérant que la nouvelle lucarne sera non visible depuis l'espace public, y compris depuis la place Wiener ;

Considérant qu'elle est alignée sur la fenêtre du 2<sup>ème</sup> étage ; qu'un recul d'une tuile est prévu par rapport au droit de la façade ; que sa largeur est inférieure ou égale au 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'il existe de nombreuses autres lucarnes dans l'environnement proche du bien ;

Considérant que le revêtement de la toiture de la lucarne n'est pas précisé ; que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant qu'il convient donc de prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM ou gravier de lestage) ;

Considérant que les châssis actuels sont en PVC blanc ; que les nouveaux châssis seront en bois peint en blanc ;

Considérant que la division des nouveaux châssis sera similaire à celle de la situation existante ; que cette division est également similaire à celle des châssis de la maison mitoyenne jumelle ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer la porte de garage basculante en acier par une porte sectionnelle blanche similaire à celle de la maison mitoyenne jumelle ;

Considérant que la porte garage basculante du bien et que la porte de garage sectionnelle de la maison mitoyenne jumelle ont été placées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la situation existante de droit prévoit des portes à 4 vantaux en bois ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant que l'utilisation du PVC et de l'aluminium est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant qu'il convient donc de prévoir une porte de garage en bois ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- Supprimer la toiture-terrasse projetée au deuxième étage et ne pas rehausser le mur mitoyen ;
- Installer un garde-corps au niveau de la fenêtre du bureau afin d'empêcher l'accès à la toiture plate ;
- Prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM ou gravier de lestage) au niveau de la toiture de la nouvelle lucarne ;
- Prévoir une porte de garage en bois ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

*La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur du mur mitoyen projeté (titre I, art. 4) est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*





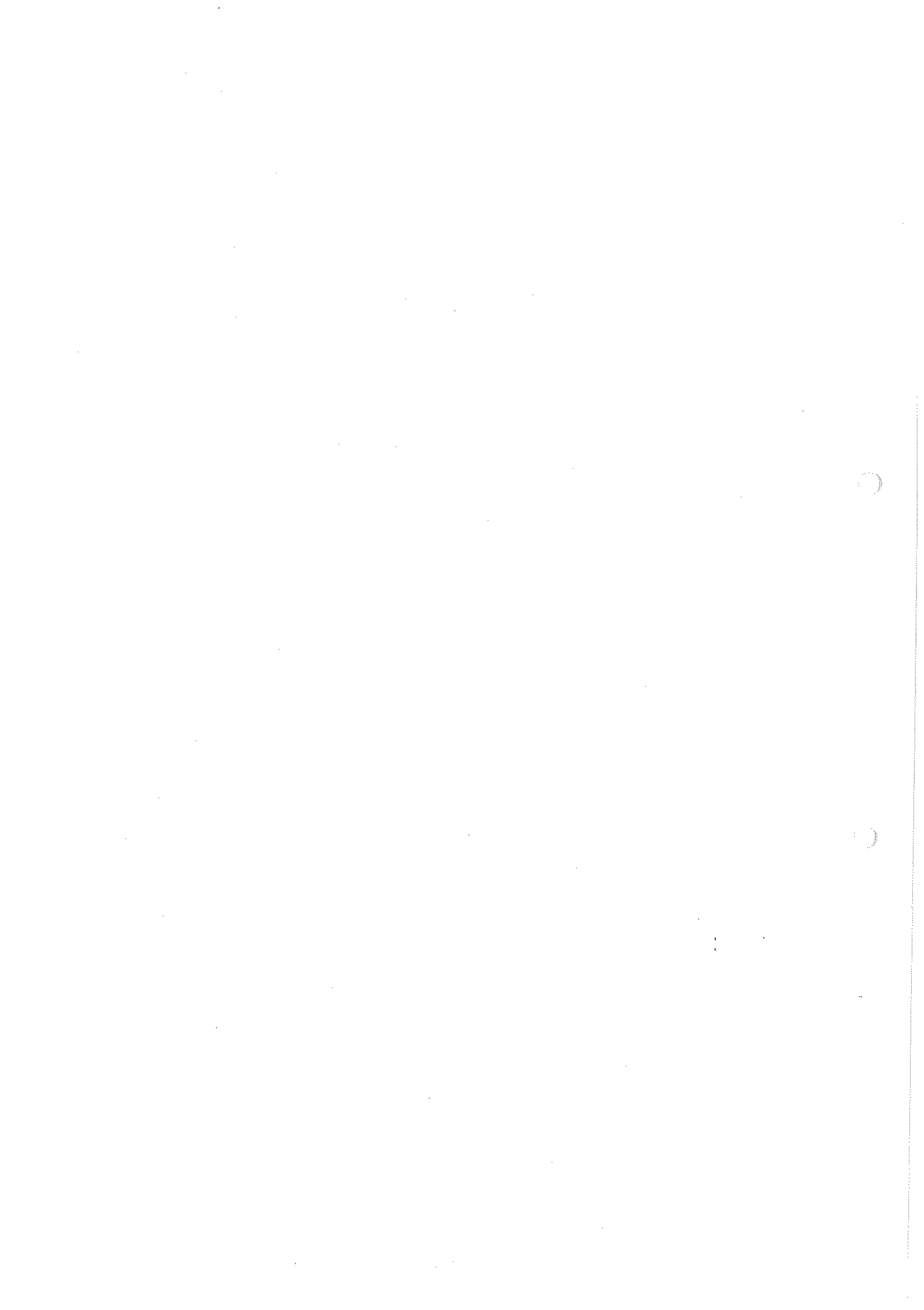
Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 11 octobre 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
9	11:40	PU/31556- 22	Monsieur Lieven Stephaan VANDOOREN	Place Eugène Keym 17 transformer et agrandir un immeuble mixte avec ajout d'un appartement, rehausse d'un étage et construction d'annexes à l'arrière des 1er et 2ème étages	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

REPORT dans l'attente de photos montage permettant d'évaluer la volumétrie projetée dans son environnement proche .





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 11 octobre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
10	12:05	PU/31423-22	Monsieur DALAIDENNE et Madame PEFFER	Rue de l'Engoulevent 2  Construire une annexe latérale au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale	X	Déroptions aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins ) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale trois façades, située dans un ancien lotissement réalisé dans les années 50 par un même constructeur, comprenant les rues de l'Aronde, du Busard, de la Bergerette, de l'Eider et de l'Engoulevent formant un clos sans issue ;  
Considérant que le quartier se compose d'habitations unifamiliales groupées situées en recul de la voirie dans un environnement verdoyant ; que ces maisons présentent les mêmes caractéristiques typologiques et forment un ensemble homogène ;

Considérant que la maison faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme a été transformée suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 2007, visant à transformer et étendre l'habitation au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en 2010, un permis d'urbanisme a été délivré pour modifier le volume de toiture en redressant le pignon en vue d'y aménager une chambre confortable et pour certaines modifications en façades ;

Considérant que les demandeurs ont acquis, en 2021, auprès de la commune, deux parcelles attenantes à leur parcelle d'origine, afin d'agrandir leur jardin ;

Considérant que le jardin latéral présente une surface de 250 m<sup>2</sup> ; que la surface de la parcelle avant supplémentaire est limitée à 2 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la surface totale de leur propriété a dès lors été portée à pratiquement 410 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit de construire une annexe latérale au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un rangement extérieur, d'une largeur de 2 m, accolé à la façade latérale du rez-de-chaussée de la maison, implantée en retrait de la façade avant de 97 cm, accessible depuis la zone de retrait latéral et d'une profondeur de 2,95 m ;
- La construction d'une extension latérale des pièces de vie principale, largement vitrée, implantée à l'arrière de l'abri extérieur susmentionné, d'une profondeur de 3,62 m et accessible par le percement d'une baie d'une largeur d'environ 2,70 m ;
- La pose d'un auvent surplombant la zone de 97 cm entre l'abri extérieur et le plan de la façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU ;

Vu que trois lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/08/2022 au 05/09/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La proximité immédiate d'une zone Natura 2000 et la demande de la nécessité de réaliser une évaluation appropriée des incidences ;
- L'ajout de deux parcelles, dont la propriété pourrait être attaquée, dans le calcul du rapport plancher – sol et la demande de considérer uniquement la parcelle initiale de la maison, menant à un rapport P/S excessif et dérogatoire en cas de réalisation du projet ;
- Le caractère discret et démontable erroné du projet ;
- L'absence de certitude en ce qui concerne le bien fondé des limites de propriété au vu de la description des zones vertes comme faisant partie d'une copropriété et dont une partie aurait été vendue sans autre publicité ;
- Le manque d'intégration du projet au caractère villageois du clos ;

Considérant que les parcelles cadastrées 2<sup>ème</sup> division, section E, 909 a et 909 b ont été créées suite à leur vente par la commune aux demandeurs de permis d'urbanisme ;

Considérant que le SPF Finances, lors des recherches cadastrales de 2020 précédant cette vente, a déclaré qu'il s'agissait du domaine public ;

Considérant que le bien-fondé de la vente de ces parcelles, au-delà des informations fournies par l'administration générale de la documentation patrimoniale, ne relève pas du droit urbanistique, mais du droit privé ;

Considérant qu'il appartient dès lors aux tiers de faire valoir leur droit de propriété éventuel relatif à ces parcelles auprès de l'autorité compétente en la matière ;

Considérant que l'annexe latérale sollicitée est entièrement implantée sur la parcelle d'origine abritant la maison ; que les nouvelles parcelles cadastrales venant agrandir le terrain appartenant aux demandeurs de permis d'urbanisme sont situées en zone verte et destinées au jardin du logement ;

Considérant que les zones vertes du plan régional d'affectation du sol sont essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau qui constituent des éléments essentiels du paysage ;  
Considérant que la demande ne vise aucune intervention dans ces zones, excepté le placement de l'auvent en partie avant de l'annexe (parcelle E 909 b) ;

Considérant que l'aménagement en jardin planté de la parcelle E 909 a est conservé ;  
Considérant dès lors que la superficie des parcelles appartenant aux demandeurs et faisant partie de la présente demande de permis d'urbanisme doit donc intégrer les nouvelles parcelles acquises ;

Considérant que la réglementation urbanistique applicable au bien se limite au plan régional d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces derniers ne limitent pas le rapport plancher / sol ;

Considérant que le programme du projet reste un logement unifamilial ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) et d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que le projet prévoit de modifier l'implantation de la façade latérale de la maison par la construction d'une annexe ;

Considérant dès lors que la zone de retrait latéral comporterait une construction autre que celles d'agrément ou de décoration ;

Considérant néanmoins que l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme permet la construction d'abris de jardins en zone de retrait latéral ;

Considérant dès lors que cet élément du projet répond aux constructions autorisées en zone de retrait latéral ;

Considérant que la façade avant de l'annexe est alignée à la haie existante et à la limite de parcelle d'origine ;

Considérant toutefois que l'auvent projeté surplombe la zone verte limitrophe ; que cet élément ne répond pas aux objectifs de la prescription particulière 10 du plan régional d'affectation du sol relative aux zones vertes ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer l'aménagement de jardin existant sous ce futur auvent au profit d'une zone de gravier ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la conservation d'espaces plantés en pleine terre, d'autant que la parcelle E 909 b est située en zone verte au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant en outre que cet élément en saillie s'aligne au plan de la façade avant de la maison existante ; que cette implantation ne participe pas à l'intégration discrète du volume sollicité ;

Considérant que le rangement extérieur ne disposera d'aucune fenêtre ; qu'il est entièrement prévu en structure bois et recouvert d'un bardage en aluminium de teinte vert moyen (RAL 6002 – vert feuille) ;

Considérant que la teinte proposée pour le revêtement de façade du rangement extérieur s'intègre discrètement aux caractéristiques paysagères du site verdoyant ;

Considérant que l'agrandissement latéral des pièces de vie principale, par la construction de l'annexe d'une largeur de 2,10 m sur une profondeur de 3,62 m largement vitrée participe à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que l'orientation Sud du jardin permet un apport d'éclairage naturel sensiblement augmenté de la partie centrale du rez-de-chaussée ;

Considérant que la surface brute du volume projeté, abri compris, est limitée à 13,3 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la largeur de la salle à manger est limitée à 3,40 m ;

Considérant dès lors que cet espace latéral supplémentaire, d'une surface nette d'un peu plus de 6 m<sup>2</sup> hors baie d'accès, apportera un sentiment d'espace supplémentaire conséquent pour les occupants du logement unifamilial ;

Considérant de plus que l'extension latérale des pièces de vie principale, prévue à l'arrière du rangement extérieur est entièrement vitrée permettant à ces dernières de disposer d'un éclairage naturel généreux ;

Considérant que cette proposition esthétique participe aux caractères particulièrement discrets du nouveau volume ;

Considérant que le volume projeté ne sera que peu visible depuis l'espace public au vu de l'existence d'une importante haie bordant le chemin d'accès à la drève de la Brise située en contrebas du talus ;

Considérant toutefois que le formulaire de demande de permis d'urbanisme mentionne l'aménagement d'une toiture végétale d'un peu plus de 13 m<sup>2</sup> ; que le plan du 1<sup>er</sup> étage et les coupes réalisées dans le volume projeté ne précisent pas cette finition esthétique ;

Considérant que les toitures végétales présentent de nombreux avantages en ce qu'elles isolent de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elles permettent une régulation des eaux de pluie et contribuent à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots, conformément à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant la présence d'une zone Natura 2000 à proximité immédiate de la demande ;

Considérant qu'aucune construction n'y est prévue dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que Bruxelles Environnement estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur la zone Natura 2000 à condition de mettre en œuvre certaines mesures d'atténuation lors du chantier ;

Considérant par conséquent que la construction de l'annexe latérale ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) et d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

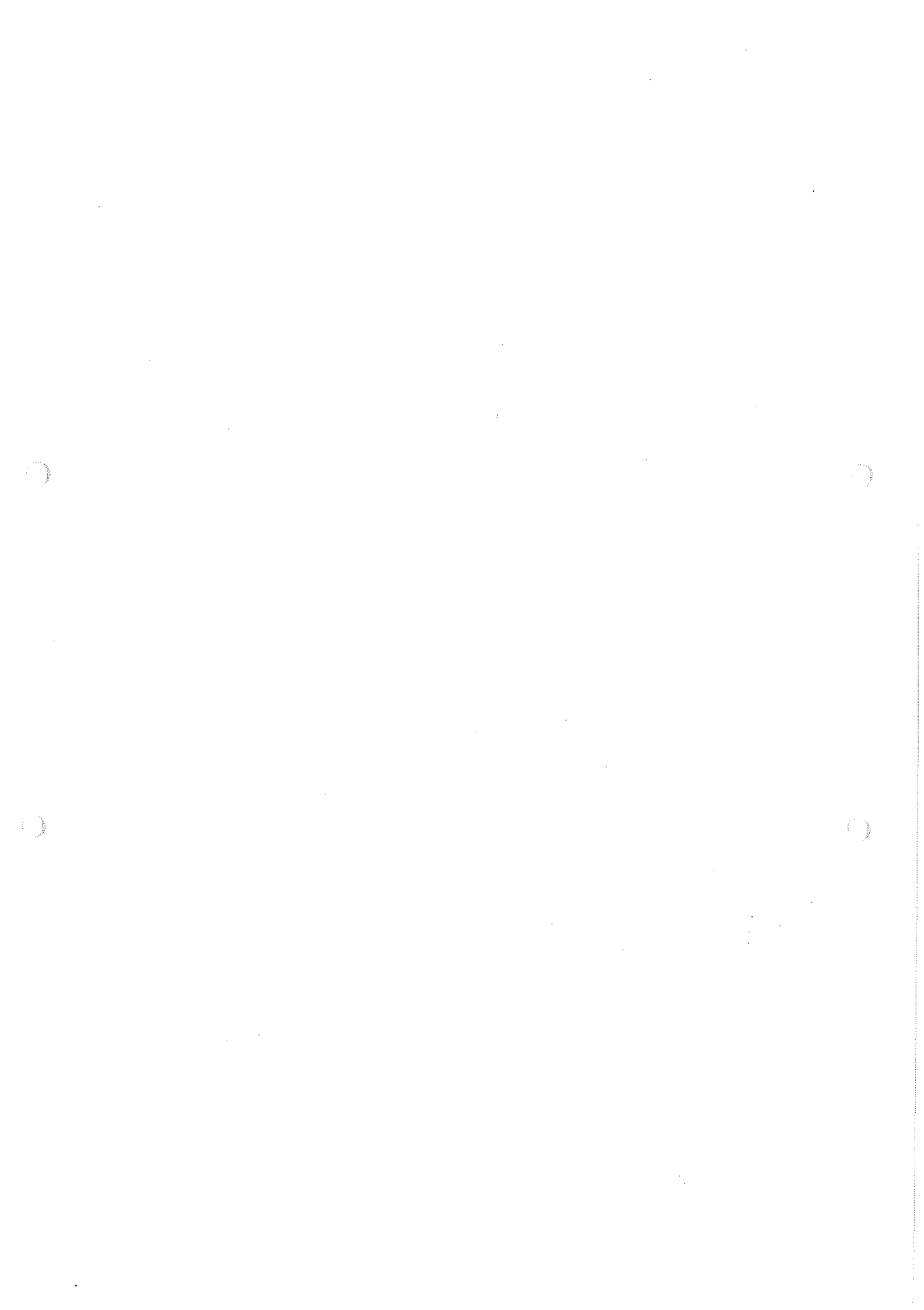
- **Supprimer l'auvent projeté à l'avant de l'annexe latérale et prévoir un aménagement planté en pleine terre sur la parcelle E 909 b ;**
- **Prévoir une finition esthétique végétalisée de la toiture plate de l'annexe latérale et l'indiquer sur les plans ;**

- **Respecter les mesures d'atténuation préconisées par Bruxelles Environnement, à savoir :**
  - **Prévoir l'organisation du chantier exclusivement sur la voirie ou le trottoir (pas de stockage de matériaux, engins de chantier, terres, déchets, dans la zone Natura 2000) ;**
  - **Prévoir un piquetage et une protection physique de la zone Natura 2000 pour éviter les dégâts ;**
  - **Informez Bruxelles Environnement du début du chantier ;**
  - **Il est recommandé d'intégrer un aménagement spécifique sur la parcelle pour soutenir la population des lucanes cerf-volant d'importance communautaire et présentes à proximité de la demande (Cf. info-fiche « Des aménagements favorables au lucane cerf-volant »**  
[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_Amenagements\\_Lucanes\\_DEF\\_FR.pdf?ga=2.184680041.1133357271.1658150329-1274794854.1658150329](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_Amenagements_Lucanes_DEF_FR.pdf?ga=2.184680041.1133357271.1658150329-1274794854.1658150329) ;
  - **l'emplacement ainsi que le moment d'implantation sera choisi en prenant contact avec le service Biodiversité de Bruxelles Environnement, par téléphone au 02/563.41.97 ou par voie électronique à l'adresse [biodiv@environnement.brussels](mailto:biodiv@environnement.brussels));**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétalisée de la toiture plate de l'annexe latérale dans les 3 mois suivant la fin du gros-œuvre ;**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

***Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) et l'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 11 octobre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
11	13:00	17/PFD/184 1369/	LE LOGIS - FLOREAL S.C.R.L.	Avenue Louis Vander Swaelmen 7 - 9  Rénover les deux immeubles de logements sociaux	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))  dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m <sup>2</sup> , exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

### Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2022 à 20/09/2022 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants:

- Application des articles du RRU, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - article 8: hauteur d'une construction isolée. ;
  - article 11: Zone de recul aménagé en jardinet ;
- Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);
- Application des articles du COBAT 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;

Qu' aucune réclamation a été introduite lors de l'enquête publique ;

### Avis :

Vu l'avis Acces&Go du 17/08/2022 ;

Vu l'avis SIAMU du 25/08/2022 ; ;

Vu l'avis consultatif de la CRMS de 28/07/2022; que la CRMS estime que la matérialité du projet manque de qualité et d'intégration du point de vue de l'architecture et du paysage ;

### Situation du site :

Considérant que le projet se situe au milieu d'une parcelle entre l'avenue Louis Vander Swaelmen et l'avenue des Dryades ;

Considérant que le projet est compris dans la zone de protection des cités-jardins Le Logis-Floréal ;

### Projet :

Considérant que le projet porte sur la rénovation d'un immeuble de logements sociaux appartenant à la société coopérative Le Logis-Floréal;

Considérant que le bâtiment comprend 59 appartements et a été construit en 1970 par l'architecte R.Goffaux ; que le bâtiment a un gabarit de R+11 ;

Considérant que l'immeuble se divise en deux cages de distribution verticales qui par niveau alimente chacune trois logements ;

Considérant que le bâtiment existant est constitué d'un seul volume, dont les façades sont revêtues avec des panneaux de fibre-ciment amiantés ayant un aspect de pierre fine lavée ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation complète des façades ; que celles-ci seraient recouvertes de panneaux sandwichs isolant protégés par des panneaux en métal laqué ;

Considérant que la rénovation projetée a également les objectifs suivants :

- Augmenter l'espace des chambres des appartements trois chambres ;
- Optimiser les cuisines des appartements trois chambres ;

- Optimiser les terrasses;
- Supprimer le logement une chambre au rez-de-chaussée et réaffecter l'espace pour la communauté de l'immeuble ;

Considérant que le bâtiment de teinte gris très claire (RAL 9002) sera habillé par un ensemble de terrasses suspendues depuis la toiture par une structure métallique ; qu'il est important que la couleur ressemble à la couleur d'origine de la façade; que les dimensions exactes des panneaux sandwichs ne sont pas indiquées sur les plans ;

Considérant que la façade sud serait munie de terrasses suspendues et de volumes ponctuels saillants pour augmenter les surfaces dédiées aux cuisines ; que la façade nord orientée vers l'avenue Vander Swaelmen serait agrémentée de structures en bois, disposées en quinconce et agrandissant l'espace dédié aux chambres ; que les pignons latéraux seraient agrémentés de balcons disposés de manière asymétrique ;

Considérant que la modénature régulière des structures agrémentées de terrasses et de vides va projeter sur la façade des ombres créant un relief changeant et une profondeur, mais aussi une protection solaire en été ;

Considérant que le projet prévoit une structure métallique sur la toiture qui englobera les cabanons ascenseurs et locaux techniques existants, supportera un canopy de panneaux solaires photovoltaïques et suspendra toutes les augmentations de volumes des chambres en façade nord et des terrasses en façade sur et pignons ; que cette structure sur la toiture déroge à l'article 8 du Titre I du RRU; que cette dérogation est acceptable car la hauteur de la nouvelle structure ne dépasse que légèrement la hauteur des locaux techniques existants sur le toit ;

Considérant que même si la hauteur de cette structure soit acceptable, son ampleur n'est pas proportionnelle à celle du bâtiment existant ; que cette nouvelle structure sur le toit et les panneaux solaires sont alignés avec la nouvelle construction de la façade métallique ; que le projet est visible de toutes les rues avoisinantes ; que le caractère de cette construction n'est pas en harmonie avec son environnement et qu'il convient de réduire son impact en la mettant en retrait (en particulier en façades latérales)

Considérant que l'ensemble des structures, plafonds de terrasses, garde-corps seront en métal laqué satiné ; que les châssis en aluminium seront de la même teinte ; que le demandeur préfère l'aluminium étant donné la grande hauteur et la difficulté d'entretien ;

Considérant que toutes les structures ajoutées qu'elles soient en métal ou en bois seront conçues pour être démontable et reconditionnées lors d'une rénovation future, en fin du cycle de vie des matériaux proposés ;

Considérant qu'un volume est adjoint au niveau du rez-de-chaussée intégrant des espaces communautaires mis à disposition des habitants pour leurs activités communes et partagées ; que le socle du bâtiment, y compris la nouvelle extension, seront habillé en enduit argileux ; que le nouveau volume aura une toiture verte extensive ;

Considérant que ce volume déroge à l'article 11 du Titre 1 du RRU concernant son implantation en zone de recul ; que cette dérogation est acceptable car, malgré l'ajout du nouveau volume, la surface perméable a été augmentée ; que le nouveau volume contribue à améliorer l'habitabilité du projet et stimulera la cohésion sociale ;

Considérant que ce volume déroge à l'article 3 §1 et 2 du Titre II du RRU ; que cette dérogation peut être accordée étant donné qu'il s'agit d'une rénovation d'un bâtiment existant ;

Considérant que les performances énergétiques, qualité et l'habitabilité des logements sont grandement améliorées ;

## Les Abords

Considérant que le nouveau volume se trouve sur le chemin d'accès pompier actuel qui sera remplacé ; que la nouvelle voie pompier est réalisée en dalles de types « Eco végétal », avec un mix minéral végétal qui tend à devenir totalement végétal vers la rue des Dryades; que la réalisation de ce chemin d'accès nécessite l'abattage d'un arbre ;

Considérant que les espaces arrière (côté Avenue des Dryades) sont structurés par une zone potagère appropriable par les habitants ;

Considérant que les nouvelles haies fruitières semblent être placées de manière aléatoire et ne tiennent pas compte du plan paysager initial ; que la zone potagère semble être surdimensionnée ; qu'il convient de simplifier la conception paysagère, de tenir compte de la conception initiale et des caractéristiques paysagères des cités-jardins ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant quelques modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

## **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- Limiter l'impact visuel de l'étage technique en particulier en façades latérales ;
- Indiquer sur les façades les dimensions et le placement des panneaux sandwichs ;
- Revoir le plan paysager en respectant la conception originale du terrain et les caractéristiques paysagères des cités-jardins ;
- Respecter l'avis Acces&Go du 17/08/2022 ;
- Respecter l'avis SIAMU du 25/08/2022 ;



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 11 octobre 2022

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
12	13:30	17/PFU/178 6070/	COFINIMMO S.A.	Tenreuken  Construire trois immeubles de logements et une maison unifamiliale, et abattre 309+1 arbres à hautes tiges sur un terrain non bâti situé dans la rue Tenreuken.	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogação à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) dérogação à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 dérogação à l'art.3 du

					<p>titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2) 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur application de la prescription particulière</p>
--	--	--	--	--	--

						<b>1.5.2° du PRAS  (modifications des  caractéristiques  urbanistiques des  constructions)  application de l'art.  175/15 du COBAT:  demande soumise à  rapport d'incidence  (garages, emplacements  couverts où sont garés  des véhicules à moteur  (parcs de stationnements  couverts, salles  d'exposition ...) comptant  de 25 à 200 véhicules  automobiles ou  remorques)</b>
--	--	--	--	--	--	--

*Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement et de servitudes au pourtour des bois et forêts au Plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001) ;*

*Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006) ;*

*Vu l'Ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la protection de la nature ;*

*Considérant que la demande concerne 3 parcelles cadastrales non bâties (F 8 07 c, F 8g<sup>3</sup> et F 8f<sup>3</sup>) d'une superficie totale de 12539m<sup>2</sup> (1ha 25a 39ca) situées sur le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort à la limite de la commune d'Auderghem ;*

*Considérant que le demandeur a introduit en date du 15/05/2021 une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement classe 1B pour construire un ensemble de 3 immeubles de logements totalisant 50 appartements, comportant 3 parkings reliés entre eux totalisant de 54 emplacements et 1 maison unifamiliale comportant un garage avec 1 emplacement et abattre 311 arbres et 2 arbres d'alignement ;*

*Considérant que la demande portait également sur la construction et l'exploitation d'un parking souterrain en trois parties dont l'accès se fait à l'extrémité du site côté avenue du Grand Forestier totalisant 54 emplacements (dont 3 PMR) et 126 emplacements de vélos ;*

*Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;*

*Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences ;*

*Considérant que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :*

- *Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)*

- Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- Application de l'art. 153 §2 al 2 & 3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- Application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition, ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence :
  - aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>
  - logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Considérant que 129 lettres nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/10/2021 au 12/11/2021 pour la plupart opposées au projet ;

Vu l'avis défavorable majoritaire émis par la Commune de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem en commission de concertation du 09/12/2021 ;

Vu l'avis favorable sous conditions minoritaire émis par la Direction de l'Urbanisme, la Direction du Patrimoine Culturel et Bruxelles-Environnement ;

Considérant qu'en date du 10/12/2021, le demandeur a notifié son intention de modifier sa demande en application de l'article 177/1, § 2, du CoBAT ;

Vu le permis d'environnement Classe 1B délivré le 17/12/2021 par Bruxelles-Environnement

Considérant que ce permis fait l'objet de cinq recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduits par la Commune de Watermael-Boitsfort, la Commune d'Auderghem, l'asbl Les Amis de la Forêt de Soignes, l'Asbl Bruxelles Nature et l'Asbl Natagora ;

Considérant que la demande modifiée a été introduite le 13/05/2022 et porte sur la construction de trois immeubles de logements et une maison unifamiliale, et l'abattage de 309 ( hors voirie) +1 (d'alignement) arbres à hautes tiges ;

Considérant que la demande modifiée en application de l'art. 177/1§2 du CoBAT vise plus précisément à répondre aux conditions émises par la Direction de l'Urbanisme, la Direction du Patrimoine Culturel et Bruxelles-Environnement dans son avis minoritaire lors de la commission de concertation du 09/12/2021 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence :
  - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>
  - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
  - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- art. 188/7 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- Classe 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Vu que 126 réclamations dont 108 lettres-types ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée par la commune de Watermael-Boitsfort du 22/08/2022 au 20/09/2022 ;

Vu que 114 réclamations dont 97 lettres-types ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée par la commune d'Auderghem du 22/08/2022 au 20/09/2022

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Manque de clarté dans le processus d'enquête publique (la demande ne fait aucune mention du permis d'environnement délivré et du recours en cours; le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée n'ont pas été actualisés suite aux modifications)
- Modifications apportées au projet ne sont pas satisfaisantes ne répondent pas aux remarques émises dans le cadre de la première enquête publique ainsi qu'aux enjeux écologiques ;
- Une opposition à l'abattage des arbres, qualifié de véritable déboisement, pour de multiples raisons (biodiversité, services écosystémiques, résilience aux incendies de cette portion historique de la forêt de soignes vu sa situation en fond de vallée / proches des eaux souterraines, absorption des eaux de pluies,...)
- Le fait que le projet met en péril le rôle écologique du terrain (abattages, excavations et modifications du profil du terrain, rupture du maillage vert, artificialisation des sols,...)
- La densification excessive du projet, tant en terme de programme (densité de logement deux fois plus importante que celle du quartier) que de superficie construite
- La construction projetée est en rupture totale avec le cadre bâti environnant ;
- Rejet des eaux usées d'une densité excessive de logements dans un égout déjà saturé ;

- Manque de prise en compte des incidences cumulées de ce projet et des projets avoisinants (PURE, permis de lotir Be@1, bâtiments Jean Van Horenbeeck, Royale Belge)
- La fragilité du projet par rapport aux inondations (situation en fond de vallée, pas d'infiltration notable possible vu la présence de la nappe phréatique à 2m du sol, sous-sols bétonnés en zone inondable, dans une rue qui concentre les ruissellements) et ses effets négatifs sur la gestion des eaux (importante artificialisation des sols, entrave au cycle naturel d'écoulement de la nappe, cumul des inconvénients avec ceux générés par le futur bassin d'orage sous la voirie...)
- L'impact du projet sur la mobilité et l'insuffisante prise en compte de l'interdiction des moteurs thermiques en 2035
- Les inconvénients importants que le projet occasionnera aux riverains proches (perte d'ensoleillement, nuisances bruit liées à la rampe d'accès)
- L'impact du chantier sur la faune, l'exploitation de la terrasse horceca (poussières, bruit, accessibilité et le stationnement)

Considérant que les adaptations projetées au regard de la demande initiale sont accessoires et ne tendent pas à répondre aux remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique et aux avis émis par les Communes ;

Considérant que le projet se situe sur un terrain non bâti de 12.606 m<sup>2</sup> actuellement arboré et végétalisé sur l'ensemble de sa surface comportant 466 arbres à hautes tiges ;

Considérant que le terrain est mitoyen, côté gauche, aux maisons d'habitation et commerces situées rue du Grand Forestier sis aux n°2 à 5 de gabarit R+1+Toit mansardé ; côté droit, à la maison d'habitation sis au n°32 de Tenreuken de gabarit R+1+toit à versant et à l'arrière à un vaste terrain et au jardin attenant à l'immeuble sis au n°199 de l'avenue Jean Van Horenbeeck situé sur le territoire de la commune d'Auderghem ;

Considérant que les parcelles concernées proviennent d'une propriété constituée d'un bois et d'une implantation de villa démolie dans les années 1970 ;

Considérant que la plupart des maisons avoisinantes présentent un gabarit R+1, soit 2 niveaux, à toiture à versants ou à la « Mansart », datent de la fin du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècle et témoignent du patrimoine villageois d'antan ;

Considérant que les immeubles à appartements et la maison unifamiliale projetés dérogent au RRU Titre I art. 8 §1 en ce que les hauteurs des constructions projetées excèdent la moyenne des hauteurs des constructions entourant le projet ;

Considérant que le bâtiment de la Royale Belge ne peut être intégré dans le calcul des moyennes de hauteur étant donné sa situation en zone administrative, sa singularité et son caractère patrimonial exceptionnel ;

Considérant que la densification projetée entraîne une rupture importante d'un point de vue typologique ; qu'elle forme une barrière entre le site de la Royale Belge et le bois réaménagé ;

Considérant que la densité de logements à l'ha dans le quartier avoisinant s'élève à 27 alors que le projet présente une densité presque double de logements à l'ha

Considérant qu'une telle densité impactera la mobilité dans un quartier déjà saturé générant des nuisances sur la faune et la flore présentes aux alentours ;

Considérant que le terrain présente une forte déclivité et est boisé ; totalisant, selon le plan joint à la demande, 466 arbres dont 309 seront abattus par le projet ;

Considérant que les immeubles à appartements sont implantés en recul de +/-3m sur l'alignement, que le gabarit est de R+2 pour les trois immeubles ;

Considérant que la maison unifamiliale de type 3 façades est accolée à l'habitation sise au n°32 Tenreuken et compte 2 niveaux et une toiture à versants ;

Considérant que les immeubles à appartements sont projetés sur un socle commun ;

Considérant que ce socle commun ne respecte pas la zone de non aedificandi d'une profondeur de 6m prévue par l'alignement (A.R. 03/08/1920) en ce qu'il est bâti dans la zone non aedificandi ;

Considérant que cette implantation ne respecte pas la morphologie du quartier et s'impose dans le paysage ; que la dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU est importante et n'est pas acceptable ;

Considérant qu'un certain nombre d'arbres de haute qualité a été inventorié dans la zone bordant la voirie ;

Considérant que la dérogation au Titre I du RRU en matière de hauteur est importante ; que le gabarit projeté pour les immeubles à appartements dépasse largement les gabarits voisins ;

Considérant que le rapport entre les constructions voisines et celles projetées est important et densifie fortement le front bâti dans un îlot constitué essentiellement de maison unifamiliales ;

Considérant que la plupart des maisons avoisinantes présentent un gabarit R+1, soit 2 niveaux à toiture à versants ou à la Mansart datant de la fin du 19<sup>ème</sup> ou début du 20<sup>ème</sup> siècle et témoignent du patrimoine d'antan ;

Considérant que le projet soumis est en rupture totale avec le cadre bâti environnant ; que la dérogation à l'art.8 du Titre I est importante et n'est pas acceptable ;

Considérant que l'aspect massif se heurte aux caractéristiques typologiques et architecturales du quartier ;

Considérant que l'accès au parking est prévu via Tenreuken à l'extrémité du terrain côté avenue du Grand Forestier ;

Considérant que la rampe d'accès aux parkings souterrains est située à proximité d'une terrasse d'un établissement HORECA ; que le gabarit projeté du bâtiment A engendrera une perte d'ensoleillement et des nuisances de bruit ;

Considérant que la création de cet accès aux bâtiments projetés engendre l'abattage de 2 arbres d'alignement et ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que dès lors la dérogation à l'art. 12 du titre I du RRU n'est pas acceptable ;

Considérant que la parcelle se situe partiellement en zone de servitude au pourtour des bois et forêt du PRAS ;

Considérant que la maison unifamiliale projetée se situe dans la zone non aedificandi de 60m définie par le PRAS ;

Considérant que lorsque les conditions locales le permettent, cette profondeur peut être réduite jusqu'à 30m sous certaines conditions ;

Considérant que la maison située au n° 32 de la rue présente un mur pignon en attente ;

Considérant que la maison unifamiliale projetée s'accrole au mur mitoyen en attente et permet d'occuper le pignon visible depuis l'espace public ;

Considérant cependant que la superficie du séjour n'est pas conforme aux normes d'habitabilité (Titre II du RRU) en ce qu'elle est inférieure à 20m<sup>2</sup> ; que la dérogation n'est pas sollicitée ni justifiée ; qu'une telle dérogation ne pourrait être accordée dès l'instant où il s'agit d'un immeuble neuf ;

Considérant que la parcelle concernée se situe face au site de la Royale Belge et s'insère entre deux espaces verts d'envergure à savoir le parc Tenreuken-Seny et la Forêt de Soignes et fait dès lors, partie de l'écosystème de la vallée de la Woluwe ;

Considérant que la Forêt de Soignes est un site classé (A.R. 02/12/1959) ;

Considérant qu'une grande partie du parc de l'ancien siège de la Royale Belge, et notamment toute sa partie Nord bordant la rue Tenreuken est inscrite sur la liste de sauvegarde comme site (A.G.R.B.C. 25/05/2019 ;

Considérant que le site se situe à proximité immédiate de plusieurs stations d'un site Natura 2000 (ZSC I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IA6 « Domaine Château Charle-Albert »
- Station IA14 « Station relais en bordure du boulevard du Souverain »
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant que ces stations ont une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;

Vu la carte d'évaluation biologique publiée par Bruxelles Environnement ;

Considérant que la carte met en avant les sites d'une haute valeur biologique en région bruxelloise ; que ces sites contribuent de manière importante à la protection de la biodiversité régionale (faune, flore et habitats naturels) ; que la carte catégorise la valeur biologique des îlots bruxellois en fonction de plusieurs critères favorables à la préservation et au développement de la biodiversité, parmi lesquels le degré de végétalisation, la taille de l'îlot, son degré d'ouverture et ses connexions avec d'autres îlots de valeur, l'observation de terrain de biotopes particuliers, etc... ;

Considérant que l'objectif principal de cette carte, tel qu'établi par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, est d'identifier les sites qui demandent une attention particulière dans la politique de protection de la nature ;

Considérant que le site concerné par le projet est répertorié comme étant à haute valeur biologique ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la forêt de Soignes au Parc Tenreuken - Seny ;

Considérant que l'importance du rôle du site en matière de connexion pour la faune est également démontrée par l'intégration du site en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique au Plan régional de développement durable au sein de laquelle des corridors écologiques doivent être instaurés ou renforcés afin d'améliorer le fonctionnement du réseau écologique et sa capacité d'accueil de la biodiversité et en zone de développement au Plan régional Nature ;

Considérant également la proximité immédiate de la réserve naturelle « Mare près de la Drève de Pinnebeek » ;

Considérant dès lors, le rôle important joué par ces milieux naturels adjacents à la Forêt de Soignes ;

Considérant que le site assure donc la connexion des biotopes de la vallée de la Woluwe avec ceux de la Forêt de Soignes

Considérant que le terrain concerné a été recolonisé par des arbres et autres types de végétalisations participant largement au maillage vert de la vallée et se situe à proximité de différentes zones humides (Ten Reuken et la mare du Pinnebeek) et constituant une zone de développement ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de jonction d'importance pour la faune et la flore à valeur biologique (gîte, couloir de dispersion, zone de gagnage,...) et faisant partie de l'écosystème de la vallée de la Woluwe ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 6 juin 2019 approuvant le plan de gestion de la forêt de Soignes ;

Considérant qu'un des objectifs de la gestion de la forêt de Soignes porte sur la nécessité de rétablir les connexions écologiques entre la forêt et son environnement ;

Considérant que le site concerné par la demande est nécessaire pour garantir la conservation d'habitats et les fonctions de corridors et de liaison ;

Considérant dès lors que toute intervention doit donc être compatible avec les objectifs susvisés de maintien et de renforcement de son rôle de connexion écologique et ne peut porter atteinte aux espèces qui y sont présentes occasionnellement ou de façon permanente ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré par la Région pour la réhabilitation du site de la Royale Belge prévoit la remise à ciel ouvert de la Woluwe et la réhabilitation des espaces ouverts du site ;

Considérant que le plan de gestion écologique relève que les massifs boisés constituent des voies de liaison essentielles qui deviennent rares entre la forêt de Soignes et la Vallée de la Woluwe ;

Considérant qu'il convient de poursuivre le renforcement des maillages vert et bleu de la vallée ;

Considérant que malgré les ouvertures prévues entre les bâtiments projetés, la longueur et la hauteur du front bâti constitueront une barrière pour la faune tant terrestre qu'aérienne ; que dès lors, les connexions et les interactions entre les sites Natura 2000 proches et le terrain concerné en seront dégradées ;

Considérant que la zone arborée projetée à l'arrière du site sera difficilement empruntable pour les différentes espèces devant le traverser au vu des différentes perturbations liées à l'activité humaine due à l'occupation des lieux par les occupants et visiteurs des 50 logements projetés (bruit, lumière, présence humaine ou animaux domestiques) ;

Considérant en effet, que l'implantation et l'emprise importante des bâtiments telles que projetées la présence d'une rampe d'accès et la présence de terrasses aux angles des bâtiments ne pourront conserver un couloir écologique et perturberont tout passage de la faune à ces endroits ;

Considérant que les nombreuses terrasses accentueront les nuisances précitées ;

Considérant que l'éclairage nocturne qui sera inévitablement produite par les occupants des logements projetés provoquera un changement radical dans le paysage de la faune et la flore et affectera le cycle de vie des espèces tant animales que végétales ;

Considérant que la majorité des arbres sont matures et participent à la qualité paysagère de l'avenue ;

Considérant que les aménagements proposés tels que l'installation de nichoirs à chauves-souris, oiseaux, crapauds ne pourront compenser la perte des milieux due à l'artificialisation du sol ;

Considérant que le projet soumis ne rencontre pas l'objectif du Plan communal de développement de Watermael-Boitsfort visant à mettre en œuvre la politique de maillage vert ; qu'une attention particulière doit être apportée à la mise en œuvre du programme de protection visé par l'Ordonnance Natura 2000 ;

Considérant- que l'abattage de plus de 300 arbres, l'excavation de 19000 m<sup>3</sup> de terres, la mise à nu du sol, la soudaine mise en lumière des arbres avoisinants au nord du site et les nombreuses nuisances liées à un chantier d'ampleur impacteront de manière irréversible l'habitat naturel et l'aspect paysager du site ;

Considérant en effet, qu'un chantier d'une telle ampleur impactera significativement le cycle de vie de la faune et de la flore ;

Considérant que le stress qu'un tel chantier provoquera sur les arbres maintenus et la faune n'a pas été mesuré ; que le plan paysager et de gestion écologique tels que soumis ne démontre aucune garantie scientifique du maintien et de la survie des espèces protégées par Natura 2000 au regard de la pression anthropique inhérente à la densité projetée ;

Considérant que les arbres maintenus seront fragilisés dans leur système racinaire par le décaissement du talus tel que projeté, qui actuellement contribue à leur stabilité et dans leur houppier rendus sensibles à la lumière, vents et intempéries par l'important déboisement ;

Considérant que les dommages ou pertes d'un ou plusieurs composants d'un écosystème de manière temporaire ou permanente sont conséquents ;

Considérant que le projet soumis constituera une dégradation grave et irréversible du site et portera atteinte au développement du maillage écologique ;

Considérant par ailleurs, que les arbres contribuent à contrecarrer les effets des îlots de chaleur, aident à contrôler l'écoulement des eaux de ruissellement, réduisent la pression mise sur les infrastructures de drainage, favorisent une meilleure cohésion communautaire et une amélioration de la qualité de vie

Considérant le rôle de la végétation dans la régulation du climat, dans la réduction de la pollution atmosphérique et dans le paysage urbain ;

Considérant l'impact des canicules à répétition et l'importance de préserver de la fraîcheur au sein des villes dans la lutte contre le phénomène de surchauffe urbaine ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des sols concentrent et amplifient la chaleur de l'air ;

Considérant que l'artificialisation des sols constituent une des causes essentielles du réchauffement climatique, de l'érosion de la biodiversité et de l'accroissement des risques naturels (inondation par ruissellement urbain)

Considérant que la présence des arbres permet de lutter efficacement contre les îlots de chaleur et s'inscrit dans une stratégie de gestion durable du territoire en limitant l'artificialisation des sols ;

Considérant qu'une zone boisée constitue un corridor de fraîcheur reliant le site et la forêt, un refuge et un écosystème qu'il y a lieu de préserver ; que l'abattage de plus de 300 arbres sera dommageable à la biodiversité et perturbera l'équilibre naturel du site ;

Considérant dès lors l'importance du maintien d'un couvert boisé urbain ;

Considérant que les arbres créent des zones de protection contre la chaleur et contribuent au rafraîchissement grâce à l'évapotranspiration ;

Considérant que la végétation en milieu urbain atténue les effets du changement climatique, améliore le confort du citadin (meilleure qualité de l'air, renforcement du lien social, aménités paysagères,...) , les équilibres naturels et la qualité de l'environnement (biodiversité, régulation thermique, écoulement des eaux et protection des sols) ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter significativement la densification des parcelles, de préserver la surface au sol naturel et de conserver des couloirs de fraîcheur à forte présence arborée ;

Considérant que la demande porte sur l'abattage d'un arbre d'alignement ; que le demandeur n'a pas averti la Commune via le formulaire Annexe II ni sollicité d'accord à ce sujet ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des terrains réduit fortement les surfaces d'absorption des eaux de pluie et engendre des risques d'inondations en fond de vallée ;

Considérant que le fond de vallée est en zone inondable ; que le quartier est soumis régulièrement à de fortes inondations lors de fortes pluies ;

Considérant qu'une telle emprise au sol et artificialisation du sol ne contribuera pas à éviter les risques d'inondations et coulées lors de forte pluie dans une zone d'aléa d'inondation ;

Considérant par ailleurs que la limitation du ruissellement en situation existante est assurée par le tissu boisé actuel qui permet l'évacuation en profondeur par le système racinaire des arbres et le sol naturel ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un crapauduc sous la voirie, que le demandeur n'a pas averti la Commune via le formulaire Annexe II ; ni sollicité d'accord de la Commune à ce sujet ;

Considérant que les impacts liés aux fortes pluies sur le crapauduc situé en contrebas du projet (inondation, coulées) risquant de mettre en péril la survie des batraciens n'ont pas été évalués ; que l'objectif de protection des amphibiens lors de fortes pluies n'est pas garanti ;

Considérant que l'effet de barrage pour l'écoulement de la nappe cumulé avec l'effet de barrage du projet de bassin d'orage n'a été examiné ;

Considérant qu'il ressort de l'évaluation appropriée que la demande compromet plusieurs objectifs de conservation et dès lors porte atteinte à l'intégrité du site et contrevient à l'article 64§1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 ;

*Considérant que la demande telle que modifiée n'apporte aucune garantie quant au fait que les incidences reconnues dans la demande initiale ne persistent pas dans la demande telle que modifiée ;*

*Considérant que l'évaluation appropriée des incidences ne présentent pas de rigueur scientifique suffisante ni n'étaye scientifiquement que les modifications apportées dans la demande suppriment toute atteinte aux objectifs de conservation des zones Natura 2000 précitées et désignées par arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016*

*Considérant que le projet soumis contrevient à la préservation et au renforcement de la biodiversité du réseau bruxellois et est en contradiction avec les objectifs de développement du maillage écologique et gestion des zones Natura 2000 à proximité immédiate ;*

*Considérant que l'impact d'un tel chantier sur la faune contreviendra à l'art. 68§1,1°,5° et 6° de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature*

*Considérant par ailleurs, que les incidences cumulées de nombreux projets aux alentours n'ont pas été évaluées ;*

*Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'impact sur le voisinage et l'environnement ;*

*Considérant le précédent que constituerait l'accord de nombreuses dérogations importantes au RRU pour toutes nouvelles constructions à proximité de la forêt ;*

*Considérant, en conclusion, que le projet tel que présenté n'est pas en adéquation avec la morphologie du quartier, affecte la perspective au niveau de l'espace public, rompt les caractéristiques de l'habitat du quartier et n'est pas en adéquation avec la protection de la faune, de la flore, de la qualité des sols et de la modération de l'imperméabilisation ;*

*Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que présenté porte atteinte au bon aménagement des lieux*

**AVIS DEFAVORABLE de la Commune de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement et, pour partie, de servitudes au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande vise à construire trois immeubles de logement et une maison familiale et abattre 310 arbres à hautes tiges sur un terrain non bâti situé dans la rue Tenreuken ;

### Procédure :

Considérant que la demande concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme ;

Considérant que le permis d'environnement a déjà été délivrée le 20/12/2021 et qu'il est actuellement en recours au gouvernement ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet;

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2022 au 20/09/2022 à Auderghem et Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants:

- Application des prescriptions générales du PRAS
  - 0.3 : actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
  - 0.5 : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000 m<sup>2</sup> ;
  - 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application des prescription particulière du PRAS
  - 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
  - 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application des articles du COBAT
  - 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;
  - 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- Application des articles du RRU, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 3 : implantation de la construction en mitoyenneté ;
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : hauteur toiture (éléments techniques);
  - 8 : hauteur d'une construction isolée :
  - 10 : éléments en saillie sur la façade
  - 10 : éléments en saillie sur la façade (balcons terrasses et oriels)
  - 12 : Aménagement des zones de cours et jardins et des zones latéral
  - 16 : Stockage des eaux pluviales (citerne)
- Application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B ;

Que 126 réclamations ont été introduits lors de l'enquête publique et portent principalement sur :

- Déboisement ;
- La préservation de zones vertes existantes – biodiversités ;
- La rupture du maillage vert ;
- La densification excessive ;
- L'augmentation du trafic dans le quartier ;
- Le gabarit des immeubles projetées ;
- La rampe d'accès du parking ;
- La présence de terrasses et de la rampe d'accès à côté des couloirs verts ;
- La perte de lumière dans la véranda du restaurant « Au grand forestier » en hiver ;
- Le/la crapauduc/noue ;
- Le fait que le dossier n'était pas disponible en néerlandais ;
- Les locaux communs des bâtiments A, B et C ;
- L'aménagement de la maison mitoyenne ;
- Le chantier ;

### Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande de permis :

Vu l'avis favorable conditionnelle de DU-DPC-BE de la CC du 30/11/2021 :

#### Mise à disposition des documents lors de l'enquête publique

Considérant que l'ensemble des formalités requises par le COBAT ont été régulièrement accomplies ;

Considérant que les services d'urbanisme de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem ont, aux guichets, mis à disposition du public l'entièreté des documents relatifs à la demande conformément aux dispositions en vigueur ;

#### Description du site :

Considérant que le projet se situe dans la rue Tenreuken sur un terrain non bâti ; Que le site comprend 3 parcelles cadastrées Section F, 2<sup>ème</sup> division ; Que les 3 parcelles (8/07C, 8G3 et 8F3) ont une superficie totale de 12.606m<sup>2</sup> ;

Considérant que le site se trouve à la limite entre 2 communes, Watermael-Boitsfort et Auderghem ; Que la limite Nord des 3 parcelles correspond à la frontière avec la commune d'Auderghem ; Que le site est situé entre le Parc Tenreuken et la Forêt de Soignes ;

Considérant que le site est délimité à gauche par des immeubles situés rue du Grand Forestier aux gabarits R+1+toiture, à droite par une parcelle occupée par une maison mitoyenne (R+1+toiture avec un sous-sol semi-enterré) qui présente côté site un mur pignon en attente, à l'arrière on trouve un vaste terrain non-bâti qui abritait anciennement plusieurs terrains de tennis et en face le site d'AXA, qui abritait anciennement le siège de la Royale belge avec à l'angle son étang ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences des plans et projets sur les sites Natura 2000, en application de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature et élaboré par le bureau d'études Ariès Consultants en mai 2021 ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la forêt de Soignes au Parc Tenreuken ;

Considérant que la plupart des maisons présentent un gabarit R+1, soit 2 niveaux, à toiture à versants ou à la « Mansart », datent de la fin du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècle et témoignent du patrimoine villageois d'antan ;

Considérant que le site est actuellement entièrement boisé et les relevés déjà réalisés en 2016 et actualisés en 2021 totalisent 466 arbres à hautes tiges,

Considérant que le site se situe en face de l'ancien siège de la Royale Belge, bâtiment iconique de haute valeur patrimoniale construit dans un environnement paysagé ;

Considérant que le site présente une forte pente de l'ordre de 12,5 mètres entre son point le plus haut et le trottoir ;

## Historique

Considérant qu'en date du 25/03/2015, le demandeur a introduit une première demande de permis mixte (17/PFD/561137) pour construire un ensemble de 5 immeubles de logements 82 appartements, comportant 2 parkings de 63 et 53 emplacements et une maison unifamiliale comportant un garage avec un emplacement et abattre 301 arbres ;

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 03/02/2016, le demandeur a décidé de retirer sa demande en vue d'amender son projet ;

Considérant qu'en date du 16/12/2016 le demandeur a introduit une nouvelle demande (17/PFD/605905) qui vise à construire un ensemble de 5 immeubles de logements avec 61 appartements, comportant 2 parkings de 43 et 43 emplacements et une maison unifamiliale comportant un garage avec un emplacement et abattre 301 arbres ; Que suite à l'art.191 du CoBAT du 22/05/2017 , le demandeur a introduit des plans modifiés le 07/06/2017 et complétés le 22/06/2017 ; que la demande modifiée vise à construire un ensemble de 5 immeubles de logements avec 58 appartements, comportant 2 parkings de 39 et 43 emplacements et une maison unifamiliale comportant un garage avec un emplacement et abattre 305 arbres et replantation de 80 arbres ; que le P/S était de 0.72 et les gabarits des bâtiments varient de R+4 pour les immeubles A, C, D et E et R+5 pour l'immeuble B ;

Vu la délivrance de ce permis en date du 03/07/2017 ;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort a introduit un recours au Gouvernement à l'encontre du permis d'urbanisme ; que ce permis a été refusé en date du 22/01/2018 ;

Vu le permis d'urbanisme (PU30098-16 ref rég : 17/XFD/606209) délivré le 23/08/2019 pour abattre 31 arbres ; Que ce permis d'urbanisme a été exécuté ;

## Projet

Considérant que la demande actuelle porte sur :

- La construction de 3 immeubles de logement de gabarit R+2 ;
- La construction d'une maison unifamiliale R+1+ toiture à versant en mitoyenneté avec une maison existante localisée sur l'extrême droite du site et présentant un pignon aveugle depuis de nombreuses années ;
- L'abattage de 311 arbres à hautes tiges présents sur le site ;

Considérant que les 4 immeubles sont organisés comme suit :

- Le bâtiment A : un immeuble de 16 appartements (total de 37 chambres) à l'extrême gauche ;
- Le bâtiment B : un immeuble de 16 appartements (total de 37 chambres) à droite du bâtiment A ;
- Le bâtiment C : un immeuble de 18 appartements (total de 28 chambres) à droite du bâtiment B ;
- Le bâtiment D : une maison unifamiliale de 3 chambres à l'extrême droite ;

Considérant que le projet compte un total de 50 appartements (et de 112 chambres) et d'une maison unifamiliale ; Que les 3 immeubles de logement représente une surface totale brute hors sol de 6.552m<sup>2</sup> et une surface sous-sol commun de 3.181 m<sup>2</sup> ; Que la maison unifamiliale a une superficie de 313m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet soumis est conforme au PRAS en matière d'affectation et plus particulièrement à la prescription générale 0.2 en ce que le projet prévoit plus de 10% d'espaces verts et à la prescription particulière 1 relative aux zones d'habitation à prédominance résidentielle en ce que l'affectation projetée respecte l'affectation principale de la zone ;

Considérant que le site se situe également en zone d'espace vert suivant le PRAS et dans une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> (12.606 m<sup>2</sup>) ; que suivant les prescriptions générale 0.3. et 0.5 du PRAS , la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que le projet a été étudié dans le plus grand respect de ces zones ;

Considérant que les interventions proposées visent à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que de plus les principaux bâtiments sont isolés et situés à front de rue ;

### Immeubles isolés A, B, C :

Considérant que les immeubles à appartements A, B et C dérogent au Titre I art. 8 §1 de RRU en ce que la hauteur des constructions projetées de 13m45 excèdent la moyenne des hauteurs des maisons entourant le projet ;

Considérant qu'il convient, selon la jurisprudence, de prendre également en considération comme référence la hauteur des immeubles qui sont situés sur tous les terrains qui entourent le terrain considéré, en ce compris donc celui qui est occupé par le bâtiment dit « Royale Belge » qui est en vis-à-vis du projet, de l'autre côté de Tenreuken, et qui constitue un point de repère indispensable dans l'appréciation de l'aménagement local ;

Considérant que cette hauteur n'est pas exagérée tenant compte qu'il s'agit de 3 immeubles isolés situés à +/- 25 m de la construction sis avenue du Grand Forestier et distancées entre eux de +/- 18 m, en retrait d'environ 3 m de la voirie, sur un terrain en forte pente dont le niveau arrière est plus élevé de 10m à 15m par rapport à la voirie ; que de plus la hauteur est due au fait que le projet prévoit une toiture inversée (en V) donnant une hauteur plus importante du deuxième étage et permettant ainsi une proportion équilibrée en façades et un apport de lumière confortable dans les logements supérieurs ;

Considérant que le gabarit des constructions est appropriée à l'échelle du site ;

Considérant dès lors, au vu de ce qui précède, que la dérogation à la hauteur maximale des constructions telle que prévue par l'article 8§1 du titre Ier du RRU est acceptable et permet la création d'un ensemble urbain cohérent intégrant harmonieusement le site d'implantation du projet dans le tissu existant du quartier pris dans sa globalité en tenant compte des contraintes écologiques du terrain ;

Considérant que les 3 immeubles de logement disposent de 3 accès piétons à chaque immeuble qui se font de plain-pied, directement depuis le domaine public ;

Considérant le projet s'implante en partie basse du talus existant, le long de Tenreuken, avec une zone de recul plantée de 3 mètres par rapport à la promenade piétonne située bordure du domaine public ;

Considérant que les 3 immeubles A, B et C sont implantés avec une entre-distance de +/- 17m en suivant à la topographie du site et de la courbe de la rue ;

Considérant que les larges coulées vertes de +/- 18 m entre chaque immeuble créeront des liaisons visuelles et physiques entre les aménagements végétalisés et plantés tout le long du domaine public et le parc boisé situé à l'arrière du site ;

Que l'arrière boisé de la parcelle ne sera pas accessible au public ni aux habitants des immeubles ;

Considérant que la demande déroge au Titre I art. 12 de RRU ; Que l'accès au parking est prévu dans la zone de retrait latéral à l'extrême gauche du terrain ; Qu'il y a un seul point d'entrée et de sortie ce qui limite les perturbations sur la voirie existante, le trottoir et la piste cyclable ; Que toutefois la dérogation n'est pas accordée car la rampe d'accès au parking n'est pas intégrée au bâtiment, ce qui crée des nuisances pour le restaurant et les appartements situés à proximité ;

Considérant que chaque bâtiment de logements compte 3 halles d'entrée qui desservent 1 ou 2 appartements par niveau ; Que les appartements disposent d'une double orientation ou d'une triple orientation et disposent de larges terrasses ; Que les 50 appartements se répartissent en unités de 1 à 4 chambres : 7 appartements 1 chambre, 28 appartements 2 chambres, 11 appartements 3 chambres et 4 appartements 4 chambres ; que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que les immeubles A, B et C ont des terrasses, tout le long de la façade avant avec un profondeur de plus de 2m70 ; Que tous les appartements ont aussi des petit balcons à la façade arrière ;

Considérant que les immeubles à appartements dérogent au Titre I art. 10 §1 de RRU ; Qu'au front des bâtisses, les éléments en saillies sur la façade ne peut pas excéder 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà ; que la dérogation est accordée parce que l'orientation de la façade avant est meilleure pour les terrasses que la façade arrière et les grandes terrasses offrent une qualité de vie et de confort aux logements ;

Considérant que les immeubles à appartements dérogent au Titre I art. 10 §2 de RRU en ce que la largeur totale des balcons et terrasses n'est pas inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade avant ; que la dérogation est acceptable parce que la terrasse en continu soulignent l'horizontalité et atténue la perception de hauteur du bâtiment ; que ces bâtiments s'harmonisent avec l'architecture de son environnement ;

Considérant que les façades sont composées de 6 matériaux différents : un béton architectonique de tonalité gris anthracite, un bardage en bois brûlé, du bois naturel, un vitrage clair triplement isolant, du métal laqué gris anthracite et une végétation luxuriante ; que ces matériaux sont pérennes et de qualité s'accordant à son contexte végétal ;

Considérant que les trois immeubles A, B et C sont presque identiques, Que les différents bâtiments forment un ensemble cohérent qui s'intègre dans son environnement ;

Considérant que les toitures des immeubles A, B et C sont recouvertes de toitures semi-intensives pour les zones non occupées par les cabanons techniques ;

#### Maison mitoyenne :

Considérant que la maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versant est en mitoyenneté avec une maison existante localisée sur l'extrême droite du site et présentant un pignon aveugle depuis de nombreuses années ;

Considérant que la maison se situe partiellement en zones de servitude au pourtour des bois et forêt du PRAS ; que la zone non aedificandi de 60 m peut être réduite à 30 m si le projet est en harmonie avec les caractéristiques urbaines ; que la maison unifamiliale s'accroche au mur mitoyen en attente et permet de masquer le pignon visible depuis l'espace public ; que la transition est harmonieuse entre le bois et forêt et le tissu urbain existant ;

Considérant que la maison mitoyenne est organisée sur 3 niveaux, le dernier étant les combles non aménagés ; qu'elle dispose de 3 chambres et 2 salles de bains et elle ne dispose pas de sous-sol ;

Considérant que la maison unifamiliale déroge au Titre I art. 3 de RRU (implantation de la construction en mitoyenneté) ; Qu'en effet, la maison se situe en retrait de l'alignement ; que toutefois elle s'aligne à la construction mitoyenne également en retrait ; que la dérogation est dès lors acceptable ; Que la maison unifamiliale respecte l'alignement de la façade de la maison mitoyenne à laquelle elle se raccroche ;

Considérant que la maison unifamiliale déroge au Titre I art. 4 et 6 de RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ; qu'en effet, l'annexe (partie avec toiture plate) dépasse en hauteur et profondeur au niveau de la mitoyenneté ; que les dérogations ne sont pas acceptables ; Que les dimensions de l'annexe sont disproportionnées puisque la superficie et la hauteur sont supérieures au reste de la maison ;

Considérant qu'actuellement il n'a pas un raccord harmonieux entre les constructions voisines ; Que cela peut être amélioré en prévoyant un toit en pente pour l'annexe ;

Considérant que la distance de la nouvelle maison avec les bâtiments isolés est de 10,50 m ; que cette distance est augmentée lorsque la superficie de l'annexe est réduite ; qu'il est approprié de verdifier cet espace pour créer un extra couloir écologique ;

Considérant que la demande déroge au Titre I art. 12 de RRU ; Que l'accès au parking est prévu dans la zone de retrait latéral à gauche de la maison ; Que en général cette zones de retrait latéral est destinée au développement de flore ; Qu' en raison de l'emplacement spécifique de ce projet, il est approprié d'utiliser cet espace pour créer une connexion verte supplémentaire entre les aménagements végétalisés tout le long de du domaine public et le parc boisé ; Qu'il n'est donc pas possible d'accepter cette dérogation ;

Qu'en conséquence, il est nécessaire de déplacer l'accès au garage privatif et de modifier l'aménagement du rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-chaussée est fermé par rapport à la rue ; Que cela ne répond pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier ; Que l'activation de la façade avant est essentielle pour créer une relation avec l'environnement et favoriser le contrôle social ;

Que la toiture de la maison unifamiliale est divisée en 2 zones : la toiture versant qui sera recouverte d'Etemit de ton foncé et la toiture plate située à l'arrière qui sera recouverte d'une toiture végétalisée extensive ;

#### Mobilité, parking et emplacements vélos:

Considérant que le seul accès au parking en sous-sol se localise à l'extrême gauche du site, en un seul point d'entrée et de sortie en afin de limiter les perturbations sur la voirie existante, le trottoir piéton et la piste cyclable ;

Considérant que les 3 immeubles de logement comprennent un niveau de sous-sol dans lequel on trouve :

- 50 caves
- 3 locaux pour vélos (1 par immeuble) qui comptent 42 emplacements pour vélos dont 4 pour des vélos cargo et 4 pour les visiteurs (un total de 126 emplacements pour 112 chambres) ;
- 3 locaux poussettes (1 par immeuble) ;
- 3 locaux ménages (1 par immeuble) ;
- Des locaux techniques
- 1 local pour la cabine électrique HT
- 3 locaux pour poubelles
- 54 emplacements de parking, 18 emplacements par immeuble (dont 1 emplacement pour PMR et 2 box fermés de 1 emplacement)

Considérant que la maison unifamiliale (immeuble D) dispose d'un garage privatif au rez-de-chaussée ;

Vu la situation de la demande en zone de bonne d'accessibilité de type B au Titre 8 du RRU ;

Considérant que le site est bien desservi par les transports en commun ;

Vu la présence de 50 logements et de 54 emplacements de parking (ratio de 1,08) et que le rapport d'incidences indique « le nombre moyen de voiture par ménage pour le projet étudié sera au maximum de 0,9 à 1 voiture par ménage » ;

#### Gestion des eaux :

Vu que les rejets des eaux pluviales se feront dans une noue à front de voirie puis se redirigées vers les eaux de surfaces existantes à proximité ;

Vu la mise en place de citernes de réutilisation des eaux de pluie (40m³) ;

Considérant qu'il y a une autre citerne de 10.000l pour le bâtiment D (la maison unifamiliale) ;

Vu la mise en place de toitures vertes ;

Considérant la proximité des étangs Tenreuken et du cour d'eau Woluwe et que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ;

Considérant que les immeubles à appartements A et C dérogent au Titre I art. 12 de RRU ; Que le demandeur sollicite cette dérogation car à la demande de la Sous-Division Eaux et du service Réseau Hydrographique de Bruxelles-Environnement et suite à une présentation au « Facilitateur eaux », le mode de gestion des eaux de ruissellement s'est écarté du principe habituel de récupération et d'infiltration maximale à la parcelle pour préférer une gestion duale :

1. L'infiltration des eaux de ruissellement du talus en partie haute du terrain qui présente un bon potentiel d'infiltration, renforcé par un remblai drainant au niveau des éléments de soutènement implantés en retrait de la façade arrière des bâtiments B et C ;
2. La collecte des eaux de ruissellement des eaux des toitures végétalisées et de la moitié inférieure du terrain (qui accuse un potentiel d'infiltration moins performant du fait de la présence d'une nappe phréatique à faible profondeur) dans un fossé le long de la parcelle et leur rejet dans le bassin hydrographique de la Woluwe via le fossé existant sur le terrain de S25 qui est un ancien bras de la Woluwe ;

Considérant que l'objectif du rejet partiel dans le bassin de la Woluwe est d'alimenter la cascadelles en rocaille située à l'extrémité Sud de l'Étang Tenreuken ; Que face à cet objectif d'alimentation de la cascade et par la même occasion l'étang Tenreuken, l'obligation de récupération de l'eau de pluie, notamment celle provenant des toitures des 3 immeubles A, B et C, imposée par le RRU, devenait caduque ; Que la demande prévoit un compromis qui permettait à la fois la récupération partielle des eaux de pluie et l'alimentation du réseau de surface souhaité par Bruxelles Environnement (dans le cadre précis de ce projet). Qu'il y a une citerne de 30.000l entre bâtiment A et B (à proximité de bâtiment B) ; Que cette capacité permet de garantir une réserve pour l'arrosage partiel des jardins et des talus végétalisés ; qu'étant donné que la réflexion sur l'eau est plus progressiste que la réglementation en vigueur, la dérogation est acceptable ; Que cette dérogation est acceptable car c'est à la demande de la Sous-Division Eaux et du service Réseau Hydrographique de Bruxelles-Environnement ;

Considérant que préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines ;

#### Aménagement paysager des abords:

Vu le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée des incidences sur l'environnement ;

Vu le plan de gestion des aménagements paysagers prévu ;

Considérant que L'EAI permet d'identifier les mesures d'atténuation nécessaires pour limiter les impacts négatif significatif et que ces mesures d'atténuation (page 161 à 173) devront faire parties des conditions du permis, comme le prévoit l'ordonnance nature ;

Considérant que les recommandations de l'EAI doivent également être transcrites dans les actes de bases de la future copropriété pour en assurer leurs applications ;

Considérant que l'objectif du demandeur est d'augmenter la biodiversité du couvert végétal lors des pratiques d'entretien durant les saisons afin d'améliorer le maillage écologique permettant plus de connectivités entre les zones Natura2000 adjacentes ainsi qu'avec la parcelle boisée voisine au nord ;

Considérant la construction des bâtiments et l'aménagement des abords nécessiteront l'abattage de 311 arbres sur la parcelle du projet et de 2 arbres d'alignement, en voirie, pour aménager l'accès au parking ; que la majorité des arbres abattus sont des érables ; Que le projet prévoit de planter 68 arbres ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir une bande arborée dans son état naturel actuel à l'arrière des bâtiments sur une largeur variable d'environ 24 à 33 m. Que cette bande arborée fera l'objet d'une gestion spécifique afin de conserver son caractère forestier ; Qu'une frange de lisière est mise en place en limite de la zone boisée ; que de plus cette zone ne sera pas accessible au public ;

Que les appartements du rez-de-chaussée du bâtiment A ainsi que la maison unifamiliale disposeront de jardin privés séparés par des haies ;

Que des corridors végétalisés d'une largeur de 18 m seront mis en place entre les bâtiments ; Que ces corridors seront plantés d'arbres à haute tige ; Qu'ils ont également pour vocation de diriger les eaux de ruissèlement vers la noue ;

Considérant que le terrain est nivelé côté rue ; qu'à l'arrière du nivellement, des murs de soutènements et remblais drainant sont créés laissant la parcelle arrière naturelle et boisée ;

Considérant que une noue plantée est prévue à l'avant des bâtiments, le long de la voirie Tenreuken, permettant de diriger les eaux pluviales vers un puits à créer passant sous la voirie jusqu'au fossé situé sur le site Souverain 25 avant rejet dans la Woluwe ;

Considérant que cette noue sert également de crapauduc, permettant de canaliser les batraciens vers le fossé du Souverain 25 lors de leur migration entre la forêt et les étangs ;

Considérant que le bureau d'étude liste la mortalité directe de batraciens pendant le chantier comme un impact potentiel sans aménagement spécifique ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter l'étude et de fournir un plan de mitigation pour la phase chantier avec pose de barrières temporaires afin de permettre aux batraciens de quitter la zone de chantier tout en empêchant d'y revenir.

Considérant la difficulté de ce genre d'opération, il y a lieu de se faire accompagner par un écologue pendant le chantier ;

Considérant que le site est clôturé ; Qu'il y a une ouverture de 20 cm sous les clôtures, qui permet le passage de la faune ;

Considérant que des aménagements favorables à la présence de la faune locale dans les espaces verts seront prévus tels que nichoirs et gîtes pour oiseaux, chauve-souris et petites faune terrestre ;

Considérant que les toitures sont intensives (minimum 50 cm) et n'ont pas besoin d'entretien ;

#### Charges d'urbanisme:

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 6.865 m<sup>2</sup> pour les logements ;

#### De manière générale :

Considérant que le projet soumis est conforme au PRAS en matière d'affectation ; que le projet concerne donc une parcelle constructible et que la qualité écologique et écosystémique du site a été bien intégrée dans la conception architecturale et paysagère ;

Considérant que la densité du projet est raisonnable ; que le rapport P/S du projet est de 0,54 ce qui est dans la moyenne des parcelles environnantes qui se situent entre 0,5 et 0,6 ; que les logements sollicités répondent aux normes d'habitabilité fixées par le Titre II du RRU ;

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions;

Que le projet concoure au respect des dispositions de cet article;

Considérant que la réalisation du chantier se ferait en une phase estimée à 22 mois ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant quelques modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis favorable de DU - BE - DPC sous réserve de :**

- Examiner la possibilité d'aménager les locaux poussettes au rez-de-chaussée et prévoir la possibilité de recharge pour plusieurs vélos électriques dans chacun des 3 locaux vélos ;
- Améliorer la rampe de parking : Intégrer la rampe dans le bâtiment autant que possible et explorer la possibilité de verduriser la rampe ;
- Revoir l'aménagement de la maison mitoyenne ;

- Déplacer l'accès au garage, augmenter et végétaliser la zone latéral ;
- Réduire la hauteur et la superficie de l'annexe arrière, prévoir une toiture en pente ;
- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée ;
- Ouvrir le rez-de-chaussée aveugle ;

- Respecter le avis d' Astrid 6/07/2021 ;
- Respecter l'avis de Access&Go du 13/07/2021 et créer des sas d'ascenseur à côté des emplacements PMR;
- Respecter l'avis du SIAMU du 22/07/2021 ;
- De placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
- Diminuer le rapport voitures/logements à maximum 1 en transformant les emplacements supplémentaires en local vélo pour les visiteurs (par exemple en prévoyant également des emplacements pour vélo cargo), en prévoyant la mise en place de véhicules partagés ou autre.
- Etablir un plan de gestion (reprenant les caractéristiques de la zone point de vue de la nature/biodiversité, ... et les actions permettant de limiter l'impact du projet sur la zone au moment de sa mise en œuvre ainsi que le suivi des mesures de conservation nécessaires lors de l'exploitation) après délivrance du permis d'environnement ;
- Placement d'un dispositif ralentisseur en sortie de garage, juste avant la traversée de la Promenade Verte ;
- Mettre des matériaux perméables au niveau des entrées des immeubles ;

Vu l'avis défavorable des communes de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem de la CC du 30/11/2021 :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement et de servitudes au pourtour des bois et forêts au Plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne 3 parcelles cadastrales non bâties (F 8 07 c, F 8g<sup>3</sup> et F 8f<sup>3</sup>) d'une superficie totale de 12539m<sup>2</sup> (1ha 25a 39ca) situées sur le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort à la limite de la commune d'Auderghem ;

Considérant que le demandeur a introduit une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement classe 1B pour construire un ensemble de 3 immeubles de logements totalisant 50 appartements, comportant 3 parkings reliés entre eux totalisant de 54 emplacements et 1 maison unifamiliale comportant un garage avec 1 emplacement et abattra 311 arbres et 2 arbres d'alignement ;

Considérant que le terrain est mitoyen, côté gauche, aux immeubles situés rue du Grand Forestier sis aux n°2 à 5 ; côté droit à l'immeuble sis au n°32 de Tenreuken et à l'arrière à un vaste terrain et au jardin attenant à l'immeuble sis au n°199 de l'avenue Jean Van Horenbeek situé sur le territoire de la commune d'Auderghem ;

Considérant que le terrain se situe face au site de la Royale Belge entre deux espaces verts d'envergure à savoir le parc Tenreuken – Seny et la Forêt de Soignes ;

Considérant que la demande porte également sur la construction et l'exploitation d'un parking souterrain en trois parties dont l'accès se fait à l'extrémité du site côté avenue du Grand Forestier totalisant 54 emplacements (dont 3 PMR) et 126 emplacements de vélos ;

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- Application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition, ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- Application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>)
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de l'art. 153 §2 al 2 & 3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Considérant que 129 lettres nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/10/2021 au 12/11/2021 pour la plupart opposées au projet ;

Considérant que le site de la Royale Belge est inscrit à l'inventaire du Patrimoine (A.G. 23/05/2019) et que la Forêt de Soignes est un site classé (A.R. 02/12/1959) ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant que ce site Natura 2000 a une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la forêt de Soignes au Parc Tenreuken - Seny ;

Vu l'Ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Vu la carte d'évaluation biologique publiée par Bruxelles Environnement ;

Considérant que la carte met en avant les sites d'une haute valeur biologique en région bruxelloise ; que ces sites contribuent de manière importante à la protection de la biodiversité régionale (faune, flore et habitats naturels) ; que la carte catégorise la valeur biologique des îlots bruxellois en fonction de plusieurs critères favorables à la préservation et au développement de la biodiversité, parmi lesquels le degré de végétalisation, la taille de l'îlot, son degré d'ouverture et ses connexions avec d'autres îlots de valeur, l'observation de terrain de biotopes particuliers, etc. ;

Considérant que l'objectif principal de cette carte, tel qu'établi par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature, est d'identifier les sites qui demandent une attention particulière dans la politique de protection de la nature ;

Considérant que le site concerné par le projet est répertorié comme étant à haute valeur biologique ;

Considérant que le site fait partie de l'écosystème de la vallée de la Woluwe ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré pour la réhabilitation du site de la Royale Belge prévoit la remise à ciel ouvert de la Woluwe et la réhabilitation des espaces ouverts du site ;

Considérant qu'il convient de poursuivre le renforcement des maillages vert et bleu de la vallée ;

Considérant que malgré les ouvertures prévues entre les bâtiments projetés, la longueur et la hauteur du front bâti constitueront une barrière pour la faune tant terrestre qu'aérienne ; que dès lors les connexions et les interactions entre les sites Natura 2000 proches et le terrain projeté en seront dégradées ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des terrains réduit fortement les surfaces d'absorption des eaux de pluie et engendre des risques d'inondations en fond de vallée ;

Considérant que le fond de vallée est en zone inondable ; que le quartier est soumis régulièrement à de fortes inondations lors de fortes pluies ;

Considérant que les parcelles concernées proviennent d'une propriété constituée d'un bois et d'une implantation de villa démolie dans les années 1970 ;

Considérant que la plupart des maisons avoisinantes présentent un gabarit R+1, soit 2 niveaux, à toiture à versants ou à la « Mansart », datent de la fin du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècle et témoignent du patrimoine villageois d'antan ;

Considérant que les immeubles à appartements et la maison unifamiliale projetés dérogent au RRU Titre I art. 8 §1 en ce que les hauteurs des constructions projetées excèdent la moyenne des hauteurs des constructions entourant le projet ;

Considérant que le bâtiment de la Royale Belge ne peut être intégré dans le calcul des moyennes de hauteur étant donné sa situation en zone administrative, sa singularité et son caractère patrimonial exceptionnel ;

Considérant que la densification projetée entraîne une rupture importante d'un point de vue typologique ; qu'elle forme une barrière entre le site de la Royale Belge et le bois réaménagé ;

Considérant que le terrain présente une forte déclivité et est boisé ; totalisant, selon le plan joint à la demande, 466 arbres dont 311 sont abattus ;

Considérant que les immeubles à appartements sont situés en recul sur l'alignement, que le gabarit est de R+2 pour les trois immeubles ;

Considérant que la maison unifamiliale de type 3 façades est accolée à l'habitation sise au n°32 Tenreuken et compte 2 niveaux et une toiture à versants ;

Considérant que les immeubles à appartements sont projetés sur un socle commun ;

Considérant que ce socle commun ne respecte pas la zone de non aedificandi prévue par l'alignement (A.R. 03/08/1920) en ce qu'il est bâti dans la zone non aedificandi ;

Considérant qu'un certain nombre d'arbres de haute qualité a été inventorié dans la zone bordant la voirie ;

Considérant que la dérogation au Titre I du RRU en matière de hauteur est importante ; que le gabarit projeté pour les immeubles à appartements dépasse largement les gabarits voisins ;

Considérant que le rapport entre les constructions voisines et celles projetées est important et densifie fortement le front bâti dans un îlot constitué essentiellement de maison unifamiliales ;

Considérant que l'accès au parking est prévu via Tenreuken à l'extrémité du terrain côté avenue du Grand Forestier ;

Considérant que la création de cet accès aux bâtiments projetés engendre l'abattage de 2 arbres d'alignement ;

Considérant que la rampe d'accès aux parkings souterrains est située à proximité d'une terrasse d'un établissement HORECA ;

Considérant que la parcelle se situe partiellement en zone de servitude au pourtour des bois et forêt du PRAS ;

Considérant que la maison unifamiliale projetée se situe dans la zone non aedificandi de 60m définie par le PRAS ;

Considérant que lorsque les conditions locales le permettent, cette profondeur peut être réduite jusqu'à 30m sous certaines conditions ;

Considérant que la maison située au n° 32 de la rue présente un mur pignon en attente ;

Considérant que la maison unifamiliale projetée s'accroche au mur mitoyen en attente et permet d'occuper le pignon visible depuis l'espace public ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'impact sur le voisinage et les aspects environnementaux ;

Considérant, en conclusion, que le projet tel que présenté n'est pas en adéquation avec la morphologie du quartier, affecte la perspective au niveau de l'espace public, rompt les caractéristiques de l'habitat du quartier et n'est pas en adéquation avec la protection de la faune, de la flore, de la qualité des sols et de la modération de l'imperméabilisation ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que présenté porte atteinte au bon aménagement des lieux

**AVIS DEFAVORABLE de la Commune de Watermael-Boitsfort et de la Commune d'Auderghem**

## Mise à disposition des documents lors de l'enquête publique

Considérant que l'ensemble des formalités requises par le COBAT ont été régulièrement accomplies ;

Considérant que les services d'urbanisme de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem ont, aux guichets, mis à disposition du public l'entièreté des documents relatifs à la demande conformément aux dispositions en vigueur;

## Historique

Considérant que la demande actuelle a été introduite le 11/05/2021 ; que une première CC a eu lieu le 30/11/2021; que le demandeur a soumis des plans modifiés le 13/05/2022 afin de répondre aux conditions formulées dans l'avis favorable conditionnelle de la DU, DPC et BE ; que le projet modifié a été soumis à de nouvelles mesures de recherche ;

## Projet

Considérant que la demande actuelle porte sur :

- La construction de 3 immeubles de logement de gabarit R+2 ;
- La construction d'une maison unifamiliale R+1+ toiture à versant en mitoyenneté avec une maison existante localisée sur l'extrême droite du site et présentant un pignon aveugle depuis de nombreuses années ;
- L'abattage de 310 arbres à hautes tiges présents sur le site ;

Considérant que le demandeur propose d'ajouter des petits locaux poussettes de 3,5m<sup>2</sup> à l'entrée (rez-de-chaussée) des 3 immeubles de logement ;

Considérant que la rampe de parking a été modifiée ; que la rampe a été verdurisée et partiellement masquée avec un pergola ; que le revêtement a été rendu semi-perméable ; que un plateau ralentisseur a été ajouté ; que la rampe n'a pas été intégré dans le bâtiment afin de donner la priorité à des espaces de vie qualitatifs sur la totalité de la façade avant ; que la rampe est à 3 mètres de la façade adjacente ; que cette façade comporte peu de baies vitrées ; que la rampe n'a pas d'incidences sur le crapauduc projeté puisque sa traversée se fait juste avant la rampe ;

Considérant que la rampe n'est pas conforme au Titre I art.12 du RRU; que la rampe a été améliorée par rapport à la proposition précédente ; que cela n'est pas suffisant pour accepter cette dérogation ; que la suppression de la rampe renforcerait la largeur du couloir verte à côte du bâtiment A ; qu'il créerait un tampon vert entre le nouveau projet et les parcelles voisines ; qu'il améliorerait généralement les qualités paysagères du projet ; qu'il convient d'intégrer la rampe (avec dispositif ralentisseur) dans le bâtiment ;

Considérant que, par conséquent, le local haute tension doit être déplacé ; qu'il devrait être positionné de manière à limiter au maximum son impact sur le couloir vert ;

Considérant que l'intégration de la rampe dans le bâtiment entraînera un réaménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée du bâtiment A ; qu'il est recommandé d'en profiter pour étudier s'il n'y a pas un meilleur emplacement pour les locaux à poubelles que ceux-ci n'ont pas un accès facile à la rue ; que cela pourrait être amélioré en les plaçant plus près de l'ascenseur, en agrandissant l'ascenseur ou en prévoyant les locaux au rez-de-chaussée ;

Considérant que le concept du projet serait plus convaincant si la zone entre le bâtiment A et la limite de la parcelle et la zone entre le bâtiment C et la maison mitoyenne pouvaient être aménagées et utilisées comme couloirs verts ; que de cette manière, la connexion entre la zone boisée à l'arrière du site et les espaces verts environnants serait grandement améliorée ;

Considérant qu'afin d'assurer la valorisation des couloirs verts, il convient de supprimer toutes les portes du rez-de-chaussée donnant sur les couloirs verts afin de limiter le bruit et le mouvement qui pourraient dissuader les animaux ;

Considérant que, en hiver, l'ombre du bâtiment A tombera le matin sur la terrasse du restaurant « Au grand Forestier » ; qu' on peut déduire de l'étude des ombres qu'à 14h30, l'ombre est déjà à une grande distance de la terrasse et de la véranda du restaurant ; qu'étant donné la brièveté de la durée de cette ombre en hiver, l'impact est considéré comme plutôt limité ;

Considérant que l'aménagement de la maison mitoyenne a été revu ; que le garage a été déplacé de manière à rentrer de face depuis la rue et de dégager et verdir la zone latérale ; que l'annexe arrière a été réduite de 3m05 de largeur et de 23 cm de profondeur ; que cette modification a comme conséquence d'élargir de +/-15m40 , entre bâtiment C et la maison ; que le pignon a été revu et la toiture à versants du volume avant a été adaptée afin de retrouver une inclinaison équivalente au gabarit de toiture de la maison mitoyenne existante ; que la hauteur du volume arrière a été réduite de 34 cm par rapport à la demande initiale pour s'aligner au profil de la maison voisine ; que grâce à ces adaptations, les dérogations aux Titre I art. 4 et 6 du RRU ne sont plus applicables ; que la maison s'intègre bien dans le cadre bâti ; que les modifications assurent une plus grande harmonie entre la maison et son voisin ; que la qualité de la zone de recul est fortement améliorée ainsi que l'espace vert entre la maison et le bâtiment C ;

Considérant que la maison mitoyenne est conforme au Titre II du RRU ; que si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette pièce doit avoir une surface totale de min 28m<sup>2</sup> ; qu'avec une superficie de 36 m<sup>2</sup>, cette pièce est bien supérieur à la superficie demandée ;

Considérant que les remarques faits par ASTRID, AccessAndGo et le SIAMU ont déjà été intégrés dans le projet modifié ;

### Mobilité :

Considérant que des prises sont prévues dans chacun des locaux vélos pour permettre la recharge des vélos électriques ;

Considérant que le nombre de places de stationnement est passé de 54 à 50 ; que le nombre de places de stationnement pour les vélos est monté de 126 à 133 ;

### Aménagement paysager des abords :

Considérant que le projet initiale prévoyait l'abattage de 311 arbres sur le site et 2 arbres sur le domaine public ainsi que la replantation de 68 nouveaux arbres à hautes tiges ; que ce chiffre a légèrement change pour passer à 309 arbres sur le site et un arbre sur le domaine public ; qu'il y a de grands changements concernant les arbres à planter ; que le projet modifié prévoit la plantation de 92 arbres supplémentaires, ce qui porte à 160 le nombre d'arbres à planter ; que cette modification permettra de renforcer la biodiversité du projet et de mieux l'intégrer dans son environnement ;

Considérant que le revêtement du sol au niveau des entrées était initialement prévu en béton brossé (imperméable), mais est actuellement remplacé par des bandes de pierre ajourées (perméable) ;

Considérant que le chemin minéral d'accès piéton à l'arrière du site a été supprimé au profit d'une zone plantée ;

Considérant que les accès au jardin de la maison mitoyenne sont réduits afin de permettre plus de plantations en pleine terre ;

Considérant qu'il est approprié de prévoir une barrière végétale entre les terrasses/jardins (pour les bâtiments A , B C et la maison mitoyenne) et le reste de la parcelle ; que de cette façon, les résidents ne pourront pas pénétrer dans la partie arrière de la parcelle ; que cela crée un tampon pour l'utilisation des corridors végétaux par la faune ;

Considérant que les nouvelles terrasses, créées au moyen de fascines de noisetier vif, retiennent les terres des zones limitrophes à la zone boisée, afin de permettre la plantation de hautes-tiges et d'empêcher les ruissellements ;

Considérant que le plan paysager a été approfondi ; que le terrain est divisé en différentes zones ; que la plantation dans chaque zone est unique afin d'accroître la biodiversité de la parcelle ; que les zones identifiées sont les suivantes :

- Zone 1 - Lisières hautes « Manteau » : Dans cette zone il est prévu de planter 160 arbres hautes-tiges, 266 arbustes et arbrisseaux et 3.986 herbacées (vivaces et graminées) ;
- Zone 2 - Lisières basses « Ourlet » : Il est prévu de planter 4 grappes d'arbres et arbrisseaux en plants forestiers dans les couloirs écologiques accompagnés d'arbustes et strate herbacée aux densités prescrites (1 arbuste/3m<sup>2</sup> et 5 vivaces/m<sup>2</sup>) ;
- Zone 3 – Végétation herbacée rase ;

- Zone 4 – Toitures végétales semi-intensives ;
- Zone 5 – Murs de soutènement végétalisés ;
- Zone 6 – Crapauduc ;

Considérant que l'architecte paysagiste confirme qu'il est possible de combiner l'utilisation d'une noue drainante et d'un crapauduc ;

Considérant que les deux expertises chiroptérologiques ont été réalisés en 2015 ; qu'entretemps il y a plusieurs immeubles qui ont été construits dans le quartier ; qu'aucune information n'est disponible quant à l'impact de ces projets sur la trajectoire de vol ou la présence des chauves-souris ; qu'il est nécessaire de faire réaliser une nouvelle étude qui donne une vision plus complète de la situation actuelle ;

#### Charges d'urbanisme:

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

#### De manière générale :

Considérant que les modifications proposées améliorent considérablement les aspects architecturaux et écologiques du projet ; que le projet s'intègre mieux dans son contexte bâti en non-bâti ;

Considérant que le projet prend plusieurs mesures pour protéger le caractère unique de cette zone ; que le demandeur prévoit de planter 160 nouveaux arbres et 260 arbustes ; que la zone boisée à l'arrière de la parcelle sera préservée ; que cette bande boisée a une largeur variant entre 24m et 33m ; que des espaces verts seront prévus tout autour des bâtiments ; que chaque zone a un caractère et une gestion différents ; que de cette manière la biodiversité sera renforcée ; que les trois grands bâtiments sont équipés d'une toiture végétalisée intensive afin de mieux s'intégrer dans leur environnement ; que ces nombreuses zones vertes réduisent l'effet d'îlot de chaleur ; que la gestion des eaux pluviales permet de collecter, infiltrer sur la parcelle ou restituer au milieu naturel les eaux pluviales ; que les corridors verts assurent une connexion, tant pour la faune que pour la flore, entre la parcelle et les espaces verts environnants ;

Considérant qu'il convient de renforcer encore plus le caractère vert du site et son rôle unique de lien entre les différentes zones Natura 2000 en accordant plus d'attention à la qualité de la zone boisée existante à l'arrière du site et aux nouveaux corridors verts ; que le demandeur est donc encouragé à aller encore plus loin dans l'amélioration de ces espaces ; que par exemple, deux corridors verts supplémentaires pourrait être ajouté : entre le bâtiment A et la limite de la parcelle et entre le bâtiment C et la maison mitoyenne ; qu'il faudrait encore limiter les surfaces des espaces extérieurs accessibles à l'arrière et sur les côtés latéraux, notamment au rez-de-chaussée, afin de réduire le bruit, la lumière et les mouvements ; qu'il est très important que l'arrière de la parcelle et les corridors verts soient inaccessibles aux résidents et qu'ils soient conçus dans le but de renforcer la biodiversité sur la parcelle ;

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions ;

Que le projet concoure au respect des dispositions de cet article ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant quelques modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

#### **AVIS FAVORABLE de DU - DPC. SOUS RESERVE DE :**

- Intégrer la rampe du parking dans le bâtiment ;

- Positionner la cabine haute tension de manière à minimiser l'impact sur l'architecture et l'aspect vert du projet ;
- Étudier s'il y a un meilleur emplacement pour les locaux à poubelles, avec un accès plus aisé vers la voirie ;
- Aménager la zone entre le bâtiment A et la limite de la parcelle ainsi que la zone entre le bâtiment C et la maison mitoyenne en corridor vert ;
- Supprimer tout accès en façades latérales (pour les bâtiments A, B et C) afin de valoriser les corridors verts et assurer leur bon usage ;
- Prévoir une barrière végétale autour des terrasses (des 3 bâtiments + de la maison mitoyenne) afin que la partie arrière du site devienne inaccessible et crée une zone tampon supplémentaire pour le passage de la faune ;
- Réduire la baie latérale de l'annexe de la maison mitoyenne afin de limiter l'éclairage du corridor vert ;
- Placer la terrasse de la maison mitoyenne uniquement dans l'axe de l'annexe afin d'élargir le corridor vert ;
- Se faire accompagner par un·e écologue pour la mise en place de tous les éléments en rapport avec la biodiversité et la zone Natura 2000, particulièrement en phase chantier ;